

TRIBUNALE di ASCOLI PICENO
Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento
R.G. n. 10/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI
*(L'immobile è individuato e distinto come al relativo Lotto di cui alla Consulenza
Tecnica d'Ufficio relativa al Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE
Tribunale di Ascoli Piceno R.G. n. 190/2013 già in deposito).*

Relazione Peritale relativa a

1° LOTTO A – via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al 1° LOTTO A:

Allegato 1-A: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-A: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-A: Documentazione fotografica.

e

Allegato G1

-Tabelle dei relativi Valori Osservatorio Immobiliare (Centro Storico-Ascoli Piceno).

-Ispezione ipotecaria del 15 settembre 2023 per immobili e del 16 giugno 2023 per attuale e precedente proprietario.

-Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Mercantini 51: Verbale d'interesse e Bilancio preventivo esercizio 2023.

Ascoli Piceno 20 settembre 2023

Il Tecnico
Ing. Alberto Canestrini

Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel
1° LOTTO A – via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

PREMESSA

Ricevuta formale comunicazione della nomina a procedere alla attività di Perizia degli immobili compresi nel Procedimento per la composizione della crisi da sovraindebitamentoR.G. 10/2020, lo scrivente ha sviluppato le necessarie attività e viene ora a produrre la presente Perizia relativa a ciascuno degli immobili compresi nella procedura 10/2020.

Per la revisione attualizzata della completa Perizia del predetto immobile si è proceduto in data 14 febbraio 2023 ad un completo sopralluogo interno ed esterno dell'immobile e del fabbricato nel quale esso è compreso, oltre che ad una rivisitazione ed approfondito esame della nuova situazione del mercato immobiliare che si è venuto a creare nella città di Ascoli Piceno.

(Per l'immobile sub 19, appartamento al primo piano, la visita anche all'interno è stata completata in data 20 luglio 2023, alla presenza dell'occupante figlio della proprietaria).

In data 15 giugno 2023 si è proceduto ad un esame, previa richiesta di accesso agli Atti avanzata al Comune di Ascoli Piceno, di tutti i precedenti atti autorizzativi ai fini di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

In data 16/06/2023 si è proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile, seguita da una seconda ispezione ipotecaria in data 15 settembre 2023 con riferimento all'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo (G1).

In data 16/06/2023 si è proceduto inoltre alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile e successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, in data 28/07/2023, previa la necessaria prenotazione, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle planimetrie catastali aggiornate, riportate nel relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto.

Si è dovuto procedere ad un attento esame della situazione del mercato degli immobili, prendendo atto dell'effetto non trascurabile prodotto dai finanziamenti per la cosiddetta ricostruzione post-sismica (lavori che hanno consentito di risanare, forse insieme ai cosiddetti danni del terremoto, anche i degradi a cui erano giunti molti edifici magari per lunghissima assenza di ogni manutenzione) e dai finanziamenti ottenuti con i cosiddetti bonus, fino a quello che va e/o andava addirittura oltre il 100%. Per tali effetti si è infatti verificato un non trascurabile abbassamento dell'interesse di mercato verso quegli immobili che non si sono potuti avvantaggiare di tali fortune. Non trascurabile altresì la difficoltà che si potrebbe incontrare per portare l'immobile in esame ad una migliore classe energetica, parametro sempre più importante nel mercato edilizio.

Per l'immobile in esame si è verificato inoltre un non trascurabile degrado delle finiture a causa dell'inutilizzo, che ha tolto quella minima manutenzione ordinaria di cui godono gli immobili utilizzati, esigenza che potrà essere soddisfatta rivolgendosi però ad un mercato di imprese edilizie ormai assuefatto a prezzari e prezzi di fatto privi di vero controllo dei committenti.

Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel 1° LOTTO A – via Mercantini sub 17

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO di PROCEDURA R.G. 10/2020 e della VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1 A – Generalità sull'immobile

Il presente 1° LOTTO A– via Mercantini di Ascoli Piceno, F.169 part. 1097 sub 17- è relativo alla piena proprietà di un Appartamento sito in via L. Mercantini n. 51 (ingresso in via Castelfidardo) piano Terra, distinto al F. 169 part. 1097 sub 17 cat. A/2 classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 77, superficie escluse aree scoperte mq 77, RC € 245,32.

1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE in esame

1° Lotto A – via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

L'appartamento in esame è riportato come sito in via L. Mercantini n. 51 ma il suo ingresso è in via Castelfidardo, si sviluppa al piano Terra ed è distinto al F. 169 con la part.1097 sub 17 cat. A/2 classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 77, superficie escluse aree scoperte mq 77, RC € 245,32.

L'appartamento consiste di ingresso soggiorno con angolo cucina, un bagno, un ampio locale di disimpegno ed una camera.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che l'edificio in cui è compreso l'appartamento è di remota costruzione ben anteriore al 1967. Da un esame dei documenti presenti presso il Comune si è potuto verificare che il fabbricato in cui è compresa e l'unità – appartamento - di interesse del presente lotto è stato oggetto di:

Licenza edilizia n. 349/69 del 31/10/1969 rilasciata alla Ditta _____ ;

Concessioni in sanatoria ex legge n. 47/85: n. 162/1 e 162/2 (particolarmente e specificamente interessante il piano terra) e 162/3 (per i prospetti ed i solai), rilasciate in data 27 aprile 1998 con prot. 13324, 13325, 13326 alla richiedente, all'epoca comproprietaria, _____ ;

DIAE prot. 33203 del 30/05/2006 presentata da a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Ascoli Piceno del successivo CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. 37482 del 3 luglio 2007.

L'appartamento deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo citato, sostanzialmente regolare dal punto di vista urbanistico.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

Le finiture sono di medio livello e la loro migliore descrizione è nella documentazione fotografica allegata. Risulta mancante la normale manutenzione che consegue al suo utilizzo oggi di fatto inesistente.

Esternamente la muratura del fabbricato è intonacata e le finestre hanno grate in ferro e serramenti in alluminio; il portone di accesso dall'esterno al disimpegno, comune con adiacente sub 18, è in ferro e vetro; il portoncino di ingresso, dal disimpegno in comune con l'appartamento adiacente, è in vetro.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'appartamento è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico, sotto traccia di tipo tradizionale, e di impianto del gas; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas installata in cucina e corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa a più colonne. Non risultano particolari certificazioni degli impianti.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale plastico e ceramico nel bagno, che ha pareti rivestite ed è completo di tutti gli accessori.

L'immobile urbanisticamente ricade in ZONA CENTRO STORICO di Ascoli Piceno e ciò costituisce una caratteristica forse ancora importante e valorizzante dell'immobile stesso.

La superficie, i confini ed i dati catastali attuali sono riepilogati nel seguito.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un'idea del grado e livello delle finiture e, insieme alle planimetrie, della consistenza del bene.

Esso è descritto graficamente nella planimetria dello stato di fatto e catastale allegate.

Caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile pignorato –

1° Lotto A – via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

In sede di visita di sopralluogo è stata riscontrata la sostanziale conformità dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale ed a quella allegata alla DIAE citata. (Si allegano le planimetrie della unità estratta dalla DIAE citata, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatte dallo scrivente dopo sopralluogo).

Il fabbricato in cui è compreso l'appartamento si presenta con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.

La superficie, i confini ed i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

All'appartamento che si sviluppa al piano terra si accede da via Castelfidardo: attraverso il portone esterno, in ferro e vetro, nel piccolo disimpegno comune con l'adiacente appartamento e quindi attraverso un portoncino in vetro.

Dalle misurazioni effettuate risulta, con tollerabile approssimazione, che la superficie lorda residenziale dell'appartamento è appena superiore a circa mq 70 ed è opportuno ritenere tale anche la sua consistenza commerciale, per la notevole incidenza dello spessore delle murature verso altre proprietà. L'alloggio è costituito da ingresso soggiorno con angolo cucina, wc, stanza disimpegno e camera. Gli affacci dei vani sono su via Castelfidardo.

Per quanto concerne le finiture interne dell'appartamento si segnala in generale una qualità del livello delle finiture di civile abitazione che deve definirsi normale ma ormai necessitante di manutenzione ordinaria: i pavimenti sono realizzati con piastrelle di materiale plastico; il wc è completo di accessori e di buona funzionalità con pavimento in mattonelle in ceramica e rivestimenti delle pareti. I vani intonacati sono tinteggiati con pittura a base di calce e tinta idrorepellente nel wc. Il portoncino di ingresso è in vetro; le finestre hanno infissi in alluminio e vetri semplici e sono dotate di robuste inferriate in ferro; le porte interne sono in legno tipo tamburato verniciate.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di allaccio alla rete gas ed è dotato degli impianti elettrico, citofonico ed idrico sotto traccia di tipo tradizionale; l'impianto termico è del tipo autonomo, con caldaia murale a gas e corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa a più colonne.

La consistenza dell'immobile pignorato si desume, come detto, dalla planimetria catastale e dalla planimetria dello stato di fatto rielaborata in scala 1:100 allegata alla presente relazione. Il disimpegno avanti al portoncino d'ingresso è comune alla particella sub 18.

Il bene oggetto di Perizia compreso nel presente lotto (appartamento distinto con la part. 1097 sub 17 foglio 169) confina a sud con appartamento sub 18 (stessa proprietà), ad est con via Castelfidardo, a nord con proprietà Sestili, ad ovest con locale contatori e cortile comune del fabbricato di via Mercantini n. 51, salvo altri.

L'immobile è compreso nel fabbricato il cui Condominio risulta amministrato oggi da URBEM srl del dott. Riccardo Uriani.

Su formale richiesta dello scrivente in data 24 luglio 2023 e successivo sollecito e rinnovo richiesta, l'Amministratore del condominio, ha cortesemente trasmesso in data 30 agosto 2023 una email con la documentazione che si allega e che prevede per l'immobile in esame e tutto il fabbricato di via Mercantini n. 51, la volontà del Condominio di attivare i lavori beneficianti del superbonus 110%.

Tale intervento se riuscirà positivamente a giungere alla conclusione produrrà ovviamente un significativo incremento del valore della unità in esame come pure di tutte le altre unità, valori che dovranno essere rivisti in rialzo.

Unitamente al verbale dell'assemblea condominiale, da cui si evince quanto sopra, l'Amministratore ha fornito altresì gli importi complessivamente dovuti, come quote condominiali e debiti non pagati, per tale immobile insieme a quelli degli altri 4 appartamenti sempre della stessa proprietaria.

Tali importi potranno essere posti a carico dell'acquirente o a carico della Procedura: pertanto essi, al momento non ripartibili, NON vengono decurtati dal valore di stima.

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia ammontano alla data di Perizia in complessivi € 13.108,59 per i 5 appartamenti di proprietà.

Si sottolinea che è in corso il tentativo di attivare l'esecuzione di opere beneficianti del contributo superbonus 110%.

La destinazione dell'immobile in esame prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella di appartamento di civile abitazione per il sub 17 (tale era pure la reale destinazione prima che diventasse libero da occupazione).

La consistenza reale dell'immobile corrisponde a quella catastale. La superficie, i confini e i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene risultano elencate nella Ispezione del 15 settembre 2023 a specificazione delle risultanze delle ispezioni del 16 giugno 2023 allegate.

Dal punto di vista edilizio-urbanistico si specifica che la costruzione dell'edificio in cui è compreso l'appartamento è ben antecedente al 1967; per gli interventi apportati all'edificio in cui l'appartamento è compreso ed all'appartamento stesso risulta che sono stati concessi i seguenti atti autorizzativi già citati:

Licenza edilizia n. 349/69 del 31/10/1969 rilasciata alla Ditta _____ ;

Concessioni in sanatoria ex legge n. 47/85: n. 162/1 e 162/2 (particolarmente e specificamente interessante il piano terra) e 162/3 (per i prospetti ed i solai), rilasciate in data 27 aprile 1998 con prot. 13324, 13325, 13326 alla richiedente comproprietaria _____ ;

DIAE prot. 33203 del 30/05/2006 presentata da _____ , a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Ascoli Piceno del successivo CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. 37482 del 3 luglio 2007.

1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

Lotto A – Via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, al Catasto Fabbricati del Comune di ASCOLI PICENO risulta quanto segue:

Intestato: con piena proprietà per l'intero.

Lotto A comprende la piena proprietà di un Appartamento sito in via L. Mercantini n. 51 (ingresso in via Castelfidardo) piano Terra, distinto al F. 169 part. 1097 sub 17 cat. A/2 classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 77, superficie escluse aree scoperte mq 77, RC € 245,32.

1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16/6/2023 ed in data 15/9/2023 risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di Procedimento 10/2020 che sono riportate nelle visure allegare con riferimento all' immobile ed all' attuale e precedente proprietario.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO A:

Lotto A - Via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Trascrizione **Formalità n. 3785 del 08-09-1994**, atto di citazione promosso da contro, inerente l' esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante anche il bene in esame.

Trascrizione **Formalità n. 2916 del 22-05-2004**, decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di contro riguardante anche il bene in esame

A margine di detto sequestro risulta **ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013** per far risultare la **sentenza di condanna esecutiva**.

Successive Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegare.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Lotto A via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

L' appartamento si sviluppa al piano terra del fabbricato d' angolo via Mercantini-via Castelfidardo con accesso da portone senza numero civico su via Castelfidardo. L' accesso esterno è comune, insieme ad un piccolo disimpegno, con quello dell' appartamento sub 18.

La situazione urbanistica dell'immobile è di fatto regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico poiché il fabbricato in cui è compresa l'unità di interesse del presente lotto – appartamento - è di costruzione remota, ben anteriore al 1967 - ed è stato oggetto di:

- Licenza edilizia n. 349/69 del 31/10/1969 rilasciata alla _____ ;
- Concessioni in sanatoria ex legge n. 47/85: n. 162/1 e 162/2 (particolarmente e specificamente interessante il piano terra) e 162/3 (per i prospetti ed i solai), rilasciate in data 27 aprile 1998 con prot. 13324, 13325, 13326 alla richiedente all'epoca comproprietaria.

- infine l'appartamento è stato oggetto di DIAE prot. 33203 del 30/05/2006 presentata da _____ a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Ascoli Piceno del successivo CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. 37482 del 3 luglio 2007.

Il fabbricato ricade in Centro Storico in zona quindi anche di interesse archeologico.

L'appartamento essendo sostanzialmente conforme a quanto assentito con la citata DIAE e successivo certificato di agibilità deve ritenersi quindi, in base all'ultimo atto autorizzativo citato, sostanzialmente regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

3) STATO di POSSESSO

Lotto A via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

L'immobile al momento della visita insieme ai signori curatori in data 14/2/2023 è stato trovato non occupato e libero.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto A via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni tutte riportate nel relativo allegato, con riferimento sia al precedente proprietario che all'attuale proprietaria a cui l'immobile è giunto per successione trascritta in data 06/11/2020 R.P. 5560 R.G. 7495.

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene in esame di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- risulta l'esistenza sul bene in esame di vincoli ed oneri di natura condominiale consistenti nel debito per rate condominiali scadute e non pagate (che unitamente a quelli delle altre 4 unità comprese nella Procedura ammontano ad oggi ad euro 13.108,59).
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate nel relativo allegato;
- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Circa l'esistenza sul bene di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della Procedura ma con spese a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- risulta iscritto sul bene il PIGNORAMENTO di cui alla procedura esecutiva 190/2013.

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Lotto A via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Criteri di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo nella giusta considerazione la ridotta superficie dell'appartamento per cui i valori unitari in generale vedono un aumento rispetto i valori medi più probabili in generale nella zona per tipologie simili.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2022 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Si è ritenuto di non trascurare il sensibile calo delle valutazioni di immobili, come quello in esame, dovuto a due fatti concomitanti nella città di Ascoli Piceno e cioè: il mancato beneficio (almeno per ora) di cosiddetti BONUS ed il mancato beneficio di sovvenzioni per riparazioni dei danni genericamente dovuti o riconducibili in qualche modo al SISMA.

Inoltre si è verificata una sensibile diminuzione delle richieste immobiliari in generale a seguito anche di una crisi economica che influenza, al ribasso ed in maniera sempre più evidente, anche le valutazioni di immobili come quello in studio.

Non è più trascurabile inoltre la difficoltà che un immobile presenta ad essere portato ad un buon livello di classificazione Energetica.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo vede in stato di mancata manutenzione ordinaria perché lungamente disabitato, con necessità quindi di manutenzione e ripristino finiture interne ed esterne, della sua ubicazione in una zona storica-centrale), per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente Tecnico ritiene possa considerarsi congruo, con sufficiente attendibilità, il seguente prezzo medio riferito all'unità di superficie residenziale:

- per la superficie lorda dell'appartamento, prossima a circa 70 mq (e quindi per una superficie residenziale commerciale lorda equivalente pari ancora a circa 70 mq per l'incidenza degli spessori murari), può ritenersi congruo un prezzo unitario – considerate la consistenza l'utilizzabilità e le finiture dell'alloggio - pari ad almeno 1.300 €/mq, (per la ridotta consistenza della superficie e per uno stato di fatto complessivamente poco degradato).

Si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (70 x 1.300) in cifra tonda di: **€ 91.000 euro.**

-Per la stima “a reddito” si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,5%.

-Con il metodo di stima “a reddito” si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall’immobile in questione, di superficie equivalente per tale scopo pari a circa 70 quadrati, (70x5) mensile di 350 euro (calcolabile con il dato unitario di 5 €/mq.mese, rilevato dalla Tabella dell’Osservatorio Immobiliare) stimato quindi prossimo a (12 x 350 €/mensili): € 4.200,00

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%) - € 4.200 x 20% = € 840,00

manutenzione, assicurazione, quote

sfitti, amministrazione (circa 5%) - € 4.200 x 5% = € 210,00

Totale detrazioni € 1.050,00

- rendita netta annua € 3.150,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3%

€ 3.150,00:(3,50 x 100) = € **90.000**.

Il più probabile valore teorico di mercato si può ottenere dalla media delle due valutazioni sopra espresse, ($V_m = € 91.000 + 90.000$) /2, arrotondabile in cifra tonda in € **90.000** (euro novantamila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

a) 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 del 12%;

b) per lo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile - decurtazione del 3%;

c) per lo stato di possesso - decurtazione 0%;

d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell’acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%

RESTANDO PERO’ LE SPESE DI CANCELLAZIONE A CARICO

DELL'ACQUIRENTE.

- e) per oneri di natura condominiale per spese condominiali scadute e non pagate: 0%;
- f) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- g) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia 0%.

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** ($\text{€ } 90.000 - \text{€ } 90.000 \times 0,15 = (\text{€ } 76.500)$) in cifra tonda **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila)**.

1° LOTTO A – via Mercantini F. 169 part. 1097 sub 17

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene avente un valore di stima pari ad € 90.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 75.000.

Valore di stima del bene: € 90.000 (euro novantamila).

Valore di stima per la vendita: € 75.000 (euro settantacinquemila)

“Diritti di piena proprietà su.

Appartamento con ubicazione in via L. Mercantini n. 51 ma con ingresso in via Castelfidardo snc, al piano Terra, distinto al F. 169 part. 1097 sub 17 cat. A/2 classe 5, vani 2,5, superficie catastale mq 77, superficie escluse aree scoperte mq 77, RC € 245,32; l'appartamento consiste di ingresso soggiorno con angolo cucina, un bagno, un ampio locale di disimpegno ed una camera.

Confini: l'appartamento confina a sud con appartamento sub 18 (stessa proprietà), ad est con via Castelfidardo, a nord con proprietà Sestili, ad ovest con locale contatori e cortile comune del fabbricato di via Mercantini n. 51, salvo altri.

Valore di stima per la vendita: € 75.000 (euro settantacinquemila)

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 20 settembre 2023

Il C.T.U.
(Ing. Alberto Canestrini)

Allegati alla RELAZIONE RELATIVA al LOTTO A:

Allegato 1-A: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-A: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-A: Documentazione fotografica.

e

Allegato G1

-Tabelle dei relativi Valori Osservatorio Immobiliare (Centro Storico-Ascoli Piceno).

-Ispezione ipotecaria del 15 settembre 2023 per immobili e del 16 giugno 2023 per attuale e precedente proprietario.

-Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Mercantini 51: Verbale d'interesse e Bilancio preventivo esercizio 2023.

.

Ascoli Piceno, 20 settembre 2023

Il Tecnico
(Ing. Alberto Canestrini)