

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Piazza Orlini, 1

procedura promossa da:



contro:



R.G.E. 4/2023

G.E. Dott.ssa Simona D'Ottavi

ELABORATO PERITALE

del 03/04/2024

*Tecnico incaricato: Ing. Massimiliano Mestichelli
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al N. A1662
CF: MSTMSM79P16A462V
con studio in Ascoli Piceno via Costantino Rozzi, 13/F
telefono: +39 3333813793
email: m.mestichelli@madingsrl.com
email (pec): massimiliano.mestichelli@ingpec.eu*



PREMESSE E QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI	8
QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	9
UBICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA	9
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DELLA VENDITA	10
SPESE CONDOMINIALI	11
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	11
STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE E FONDO PATRIMONIALE	16
QUESITO N. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE	17
PRECEDENTI EDILIZI REPERITI MEDIANTE ACCESSO AGLI ATTI	17
DIFFORMITÀ RICONTRATE	17
QUESITO N. 3 - STATO DI POSSESSO	18
QUESITO N. 4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
QUESITO N. 5 - STIMA DELL'IMMOBILE	21
METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	21
STIMA DEL BENE OGGETTO DI VENDITA CON IL MARKET COMPARISON APPROACH	22
1. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	22
2. ANALISI DEL MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI COMPARABILI	24
3. RILEVAZIONE DEI DATI IMMOBILIARI DEI COMPARABILI	26
4. SCELTA DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI DA COMPARARE	28
5. COMPILAZIONE DELLA TABELLA DATI	29
6. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	29
7. DETERMINAZIONE DEI PREZZI MARGINALI	30
8. REDAZIONE DELLA TABELLA DI VALUTAZIONE CON AGGIUSTAMENTI	33
9. RECONCILIATION E STIMA DEL SUBJECT	33
10. ADEGUAMENTI E CORREZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE	34
CONSIDERAZIONI IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI FORMARE PIÙ LOTTI PER LA VENDITA DEL BENE	36
CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA POSSIBILE DIVISIBILITÀ DEL BENE	36
DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	37



PREMESSE E QUESITI

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Mestichelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. A1662, con studio in Ascoli Piceno in Via Costantino Rozzi n. 13/F, con provvedimento del 19/12/2023, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico di esperto stimatore con i relativi quesiti da espletare per il procedimento immobiliare di che trattasi.

Con la stessa disposizione, il Giudice dell'Esecuzione fissava l'udienza per la vendita per il giorno 05/04/2024 e concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione di stima e per la comunicazione della stessa alle parti il termine sino al 06/03/2024.

In data 21/12/2023, il sottoscritto ha rimesso l'atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dei moduli allegati al suddetto provvedimento del 19/12/2023.

Con istanza di proroga depositata il 27/02/2024, il sottoscritto CTU richiedeva concessione di giusta proroga temporale di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi al termine di consegna della relazione definitiva precedentemente fissato in quanto non era stato possibile ottenere e visionare la documentazione richiesta agli Enti competenti.

Con disposizione del 28/02/2024, il Giudice dell'Esecuzione concedeva la proroga del termine per il deposito della perizia sino al giorno 08/04/2024, posticipando l'udienza, già prevista per il 05/04/2024, al 10/05/2024. (*Allegato 01_Richiesta e concessione di proroga*)

Con il provvedimento di nomina del 19/12/2023 venivano formalizzati i quesiti dettagliatamente formulati nei seguenti termini:

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 e 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 la 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:

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



OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 26 gennaio 2024, alle ore 10:45, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile oggetto di vendita sito in Via Giacomo Leopardi n. 35 nel Comune di Rotella (AP) per effettuare il primo accesso e dare inizio alle operazioni peritali. All'appuntamento sul luogo erano presenti:

- il custode giudiziario Avv. Giuseppe Mancini
- il proprietario esecutato [REDACTED]

Sulla scorta delle planimetrie catastali preliminarmente acquisite, il sottoscritto effettuava una ricognizione visiva di tutti i locali ad ogni livello di piano constatando lo stato generale dei luoghi, la qualità e lo stato manutentivo delle strutture, delle finiture e degli impianti presenti.

Si è provveduto ad eseguire il rilievo metrico dello stato dei luoghi e diverse riprese fotografiche sia interne che esterne.

Alle ore 11:15, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi necessari, il sottoscritto concludeva le operazioni peritali. (*Allegato 02_Relazione e verbale di primo accesso del custode giudiziario*)



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

Identificazione del bene oggetto della vendita

Come si evince dagli atti, è oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio l'intera proprietà di un'abitazione di tipo economico sita in Via Giacomo Leopardi n. 35 nel Comune di Rotella (AP) di proprietà del [REDACTED]

L'identificazione del bene pignorato risulta invariata rispetto all'identificazione riportata nell'atto di pignoramento. Esso, infatti, è censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 13, particella 68, subalterno 3 con Categoria A/3, Classe 2, Consistenza di 6 Vani. La Superficie catastale totale è di 155 mq mentre quella che esclude le aree scoperte (balconi, terrazze, aree scoperte pertinenziali e accessorie) è di 152 mq.

Il Sig. [REDACTED] risulta unico intestatario del bene con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. (*Allegato 03_Visura e planimetria catastale*)

Ubicazione del bene oggetto della vendita

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un edificio di civile abitazione ubicato nel centro urbano della cittadina di Rotella (AP). Trattasi di una zona caratterizzata dalla presenza di edifici in aggregato, posti in adiacenza l'uno a l'altro e strutturalmente interconnessi. In quest'ambito predomina la presenza di un'edilizia di vecchia costruzione, per la maggior parte ristrutturati; molti edifici sono stati danneggiati dagli eventi sismici del 2016-2017, alcuni di questi sono già stati riparati mediante interventi finalizzati al ripristino dell'agibilità.



Figura 1 - Estratto di ortofotografica con individuazione del contesto in cui si trova la proprietà





Figura 2 - Estratto di ortofotografica con individuazione del fabbricato

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della vendita

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un fabbricato cielo-terra a destinazione d'uso abitativa corrispondente ad una porzione di un aggregato edilizio costituito da più unità strutturali adiacenti l'una all'altra senza soluzione di continuità. L'accesso alla proprietà è unico e si trova su Via Giacomo Leopardi al n. 35. L'immobile non ha pertinenze esterne, né accessori esclusivi.

La struttura si presenta di forma abbastanza regolare in pianta, la muratura è costituita interamente da setti portanti in pietra con elementi di varie dimensioni e tessitura caotica.

Sui lati nord e sud, l'edificio si trova completamente in aderenza con due fabbricati; sul lato est affaccia sulla pubblica via mentre sul lato ovest affaccia su una corte privata di altra proprietà.

I due fabbricati confinanti sono stati dichiarati inagibili in seguito agli eventi sismici del 2016-2017 e sono stati già ristrutturati. L'unità in questione, invece, non è stata dichiarata inagibile.

L'edificio si compone di quattro livelli di piano collegati mediante una scala interna. Il piano terra è predisposto per ospitare locali di pertinenza adibiti a magazzino e fondaco. Il piano primo e il piano secondo sono predisposti per ospitare i locali abitativi mentre il piano terzo comprende un locale sottotetto con accesso ad un piccolo terrazzo.



Da quanto reperito agli atti del Comune di Rotella e da quanto è stato possibile osservare dal sottoscritto durante le operazioni peritali, **l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione**. I lavori previsti e autorizzati con D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006 comprendevano *“opere di ristrutturazione edilizia, mirate alla diversa distribuzione interna per la maggiore fruibilità e vivibilità della famiglia prossima alla residenza”*.

Tali opere sono state realizzate solo in parte e non sono mai state concluse. In particolare, da quanto è stato possibile osservare, sono state realizzate alcune opere necessarie alla ridistribuzione degli spazi interni, i massetti e alcune nuove pavimentazioni. Non risultano terminate tutte le finiture e gli impianti elettrici e termici dei nuovi vani. Risulta incompleta anche la sostituzione degli infissi in quanto la maggior parte delle aperture è tamponata da soluzioni provvisorie realizzate con teli di plastica fissati su legno.

Esternamente lo stabile si presenta in discrete condizioni manutentive sia nella parte a faccia vista che in quella intonacata.

(Allegato 04_Documentazione fotografica)

Spese condominiali

Non trattandosi di un condominio ma di un edificio autonomo, adeguato ad ospitare un unico nucleo familiare, si suppone che non vi siano spese fisse di gestione e manutenzione non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'ambito di applicazione urbanistico generale dell'edificio è definito dal vigente **Piano Regolatore Generale** (di seguito P.R.G.) del Comune di Rotella adottato con Delibere n. 29 del 30/11/2006 e n. 17 del 28/06/2007, approvato dalla Provincia di Ascoli Piceno con Atto della Giunta Provincia n. 34 del 21/02/2013, approvato definitivamente con Delibera del C.C. n. 17 del 06/08/2013.

Il Piano è consultabile attraverso il sito istituzionale del Comune.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di Rotella (*Allegato 05_Certificato di Destinazione Urbanistica*), l'edificio viene identificato all'interno della **“ZONA DI COMPLETAMENTO – B1”** definita all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.R.G. (di seguito N.T.A.) come segue: *“Le zone “B1” di Completamento comprendono la parte di tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate. In queste zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- abitazioni;
- attività commerciali al dettaglio;
- artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Tali destinazioni devono comunque essere autorizzate dall'amministrazione.



- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- associazioni di ogni genere politiche, sindacali, culturali e religiose;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- garages di uso pubblico e privato;
- servizi sociali e religiosi di quartiere;
- attrezzature socio-sanitarie;
- attrezzature culturali e sportive.

All'interno di tale tessuto le destinazioni d'uso non residenziali di cui al precedente comma sono ammesse nel limite pari al 40% della superficie utile lorda totale. In tali zone è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di volume, altezze e distacchi e nel rispetto della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio preesistente; il PRG si attua prevalentemente per intervento diretto.

Per queste zone si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Parametri urbanistici

- Indice fondiario (IF) 3,00 mc/mq
- Per le nuove zone "B" introdotte dal P.R.G. si stabilisce un indice fondiario (IF) pari a 1,75 mc/mq.
- Altezza massima (Hmax) 10,50 ml.
- Altezza minima (Hmin) 4,50 ml.
- Distacco dai confini (DC) 5,00 ml.
- Distanza tra fabbricati (DF) 10,50 ml.
- Numero massimo dei piani f.t. n. 3,00

Non sono ammesse costruzioni a confine, salvo accordi tra proprietari adiacenti.

La lunghezza massima dei fronti è di ml. 30,00.".



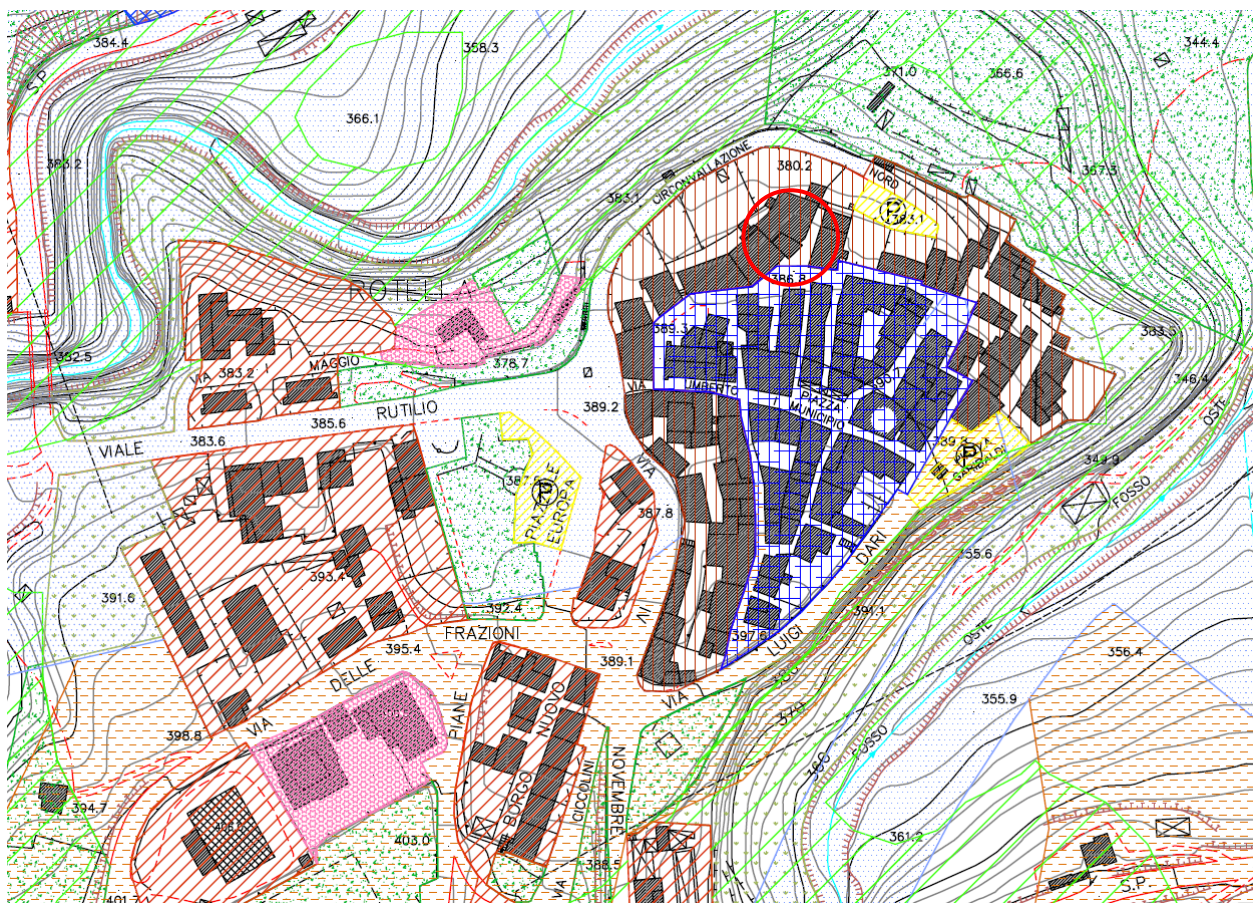


Figura 3 - Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Rotella – TAV. 14 Zonizzazione (Rotella – Capoluogo)



Figura 4 - Stralcio del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. – TAV. 14 Zonizzazione (Rotella - Capoluogo)

In merito agli **ambiti di tutela definiti dal Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.)** e recepiti dal P.R.G., si riportano di seguito gli stralci degli elaborati grafici dai quali si evince che l'edificio in oggetto non rientra negli ambiti di tutela previsti per corsi d'acqua, crinali e versanti.



◆ Posizione edificio oggetto di stima

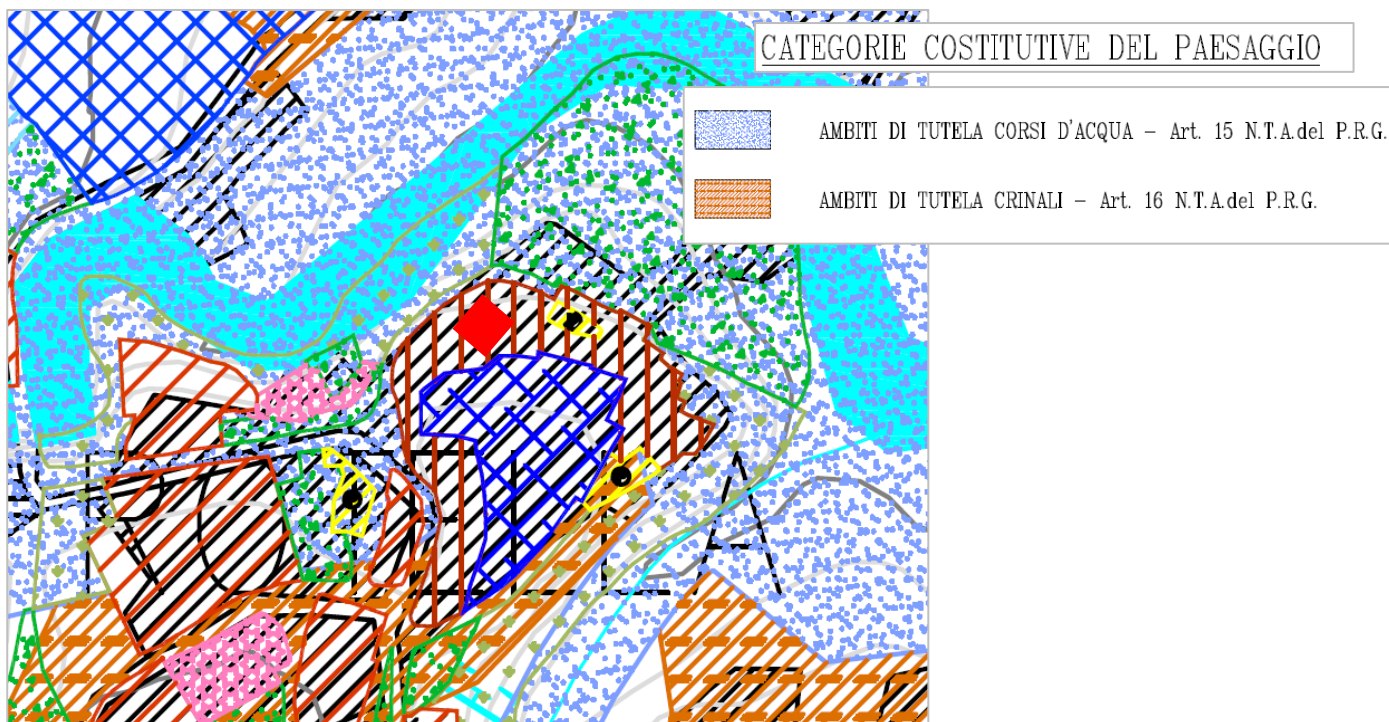


Figura 5 - Stralcio del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. – TAV. 1 Corsi d'acqua e crinali

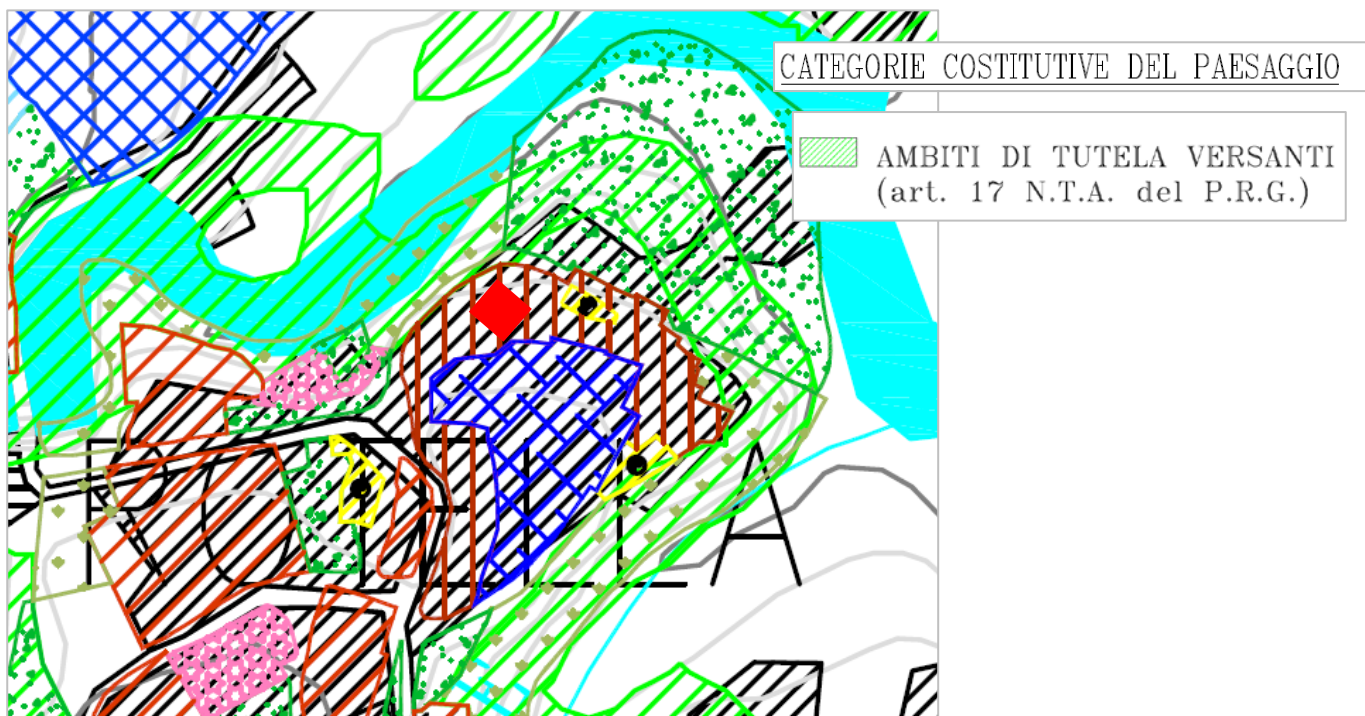


Figura 6 - Stralcio del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. – TAV. 2 Versanti

Per quanto riguarda il sottosistema storico culturale, si riportano di seguito gli stralci degli elaborati grafici mostrandoti che l'edificio non rientra in aree con segnalazione di ritrovamenti archeologici. Rientra invece nell'ambito di tutela integrale dei "Centri e nuclei storici" (nello specifico centro e nucleo storico Rotella Capoluogo) e nell'ambito di tutela di "Edifici e manufatti"

extra-urbani” (nello specifico area di tutela dell’edificio n. 8 denominato Chiesa San Lorenzo a Rotella). Tali ambiti sono disciplinati all’art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G. il quale applica le disposizioni di tutela storica (integrale ed orientata) previste ai sensi dell’art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R..

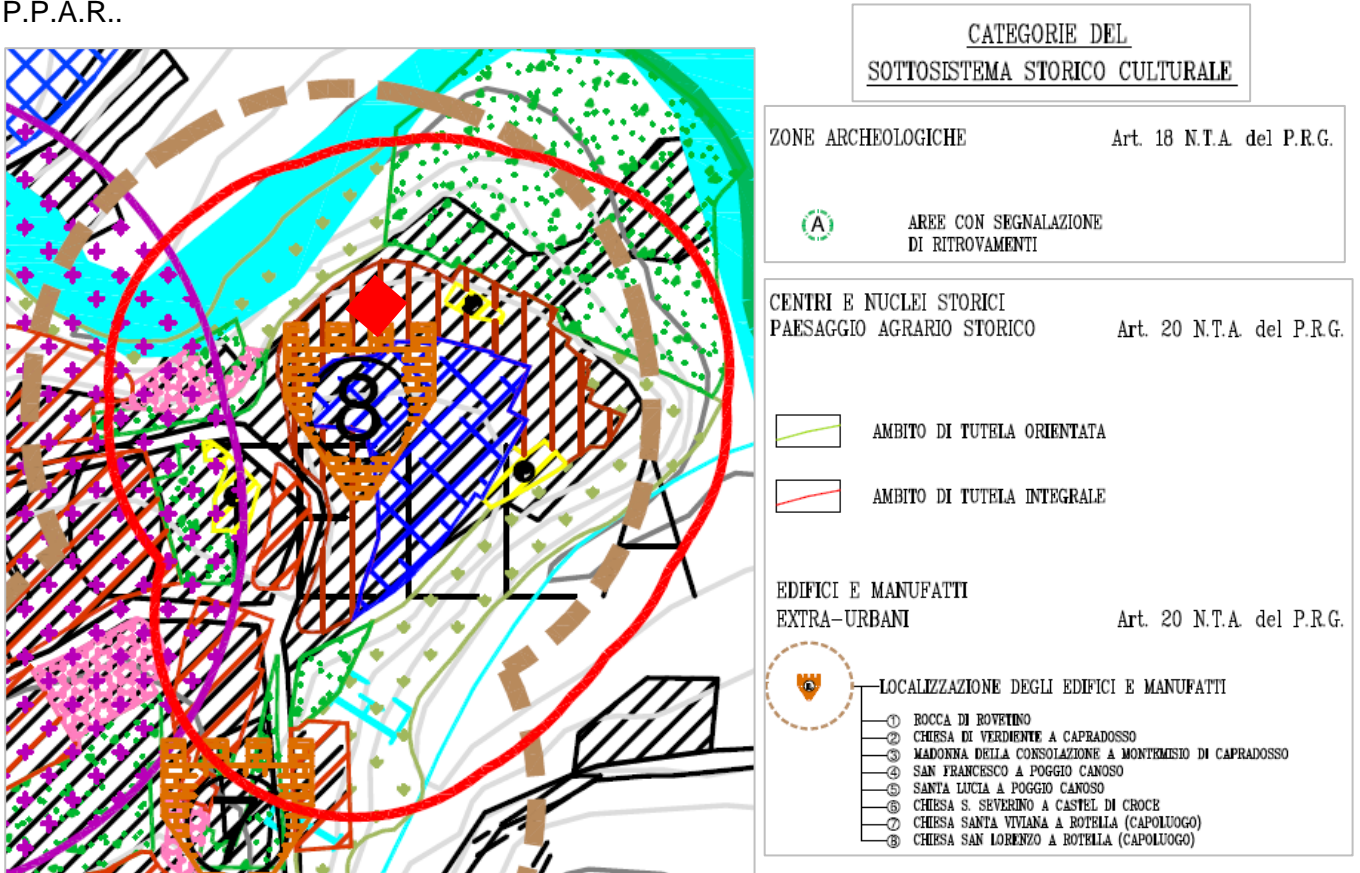


Figura 7 - Stralcio del P.R.G. vigente adeguato al P.P.A.R. – TAV. 3 Categorie sottosistema storico-culturale

Non sono presenti vincoli di natura paesaggistica e culturale di cui al D.Lgs. 42/2004.

L’edificio non ricade in aree a rischio frana/esondazioni definite nel del Piano di assetto idrogeologico (PAI).

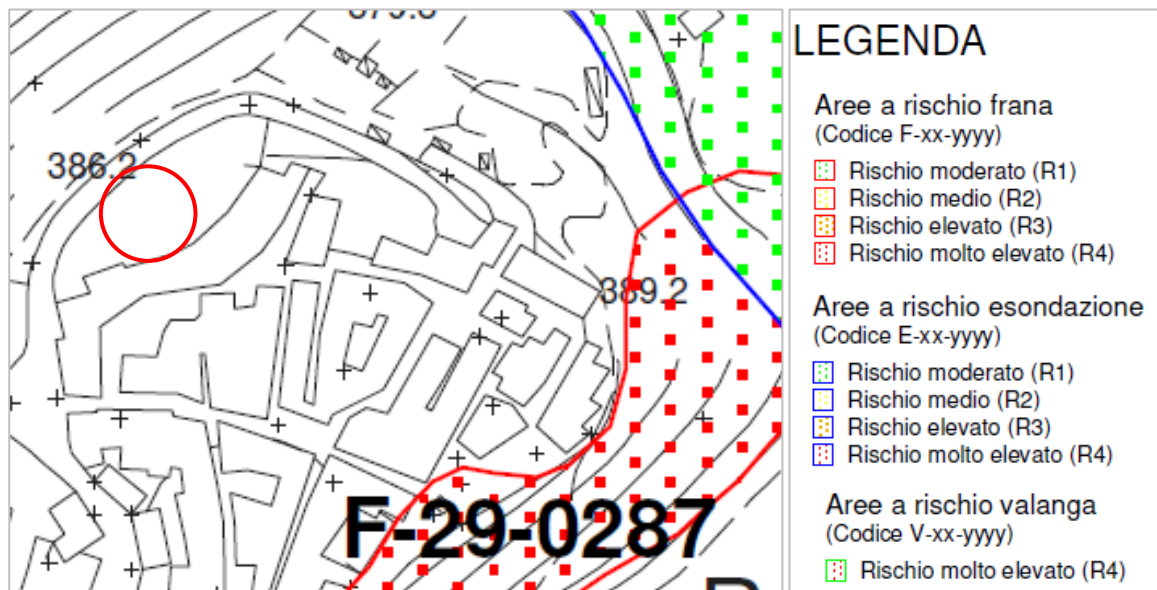


Figura 8 - Stralcio del P.A.I – Tav. RI 73 d

Stato patrimoniale del debitore e fondo patrimoniale

Lo scrivente ha acquisito dal servizio Anagrafe del Comune di Rotella il certificato dello Stato di famiglia del proprietario esecutato [REDACTED] con protocollo n. 1605335950.

Nello specifico, il certificato riporta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato 06_Stato di famiglia)

Firmato Da: MESTICHELLI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47475288e8b67e53052d45d77395222d - Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937



Quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Precedenti edilizi reperiti mediante accesso agli atti

Agli atti reperiti presso il Comune di Rotella risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, Pratica n. 53/92, Prot. n. 3295 del 16/10/1992;
- Concessione edilizia n. 12 del 15/06/1993 per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla Pratica n. 53/92, Prot. n. 3295 del 16/10/1992;
- D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006 per opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

(Allegato 07_Precedenti edilizi immobile)

Difformità riscontrate

Durante il sopralluogo del 26/01/2024 è stato possibile constatare che **l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione**. Gli interventi previsti e autorizzati con D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006 comprendevano *“opere di ristrutturazione edilizia, mirate alla diversa distribuzione interna per la maggiore fruibilità e vivibilità della famiglia prossima alla residenza”*. Tali interventi sono stati realizzati solo in parte e non sono mai stati conclusi.

In particolare, da quanto è stato possibile osservare, sono state eseguite alcune opere necessarie alla redistribuzione degli spazi interni, i massetti e alcune nuove pavimentazioni.

Non risultano terminate tutte le finiture e gli impianti elettrici e termici dei nuovi vani.

Risulta incompleta anche la sostituzione degli infissi in quanto la maggior parte delle aperture è tamponata da soluzioni provvisorie realizzate con teli di plastica fissati su legno.

Rispetto allo stato autorizzato (rif. D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006), si rilevano sia differenze nelle partizioni interne ai vari piani sia lievi differenze nei prospetti (diversa forma delle aperture al piano terra). Tali difformità dovranno essere valutate negli uffici competenti e per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale occorrerà provvedere mediante procedimento edilizio che comporterà una spesa quantificabile in circa € 4.000,00 comprensiva di eventuale sanzione pecuniaria, spese tecniche e tasse. Questa cifra, come specificato di seguito, dovrà essere decurtata dal valore stimato dell'immobile.



Quesito n. 3 - STATO DI POSSESSO

In occasione del sopralluogo avvenuto il 26/01/2024 si è potuto riscontrare che l'immobile non risulta occupato né dal debitore né da terzi. L'edificio non è attualmente abitabile in quanto, come precedentemente detto, risulta essere in corso di ristrutturazione.

In data 15/01/2024, lo scrivente richiedeva tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno, la verifica di eventuali contratti di locazione sull'immobile di proprietà del soggetto esecutato individuato al catasto fabbricati al Foglio 13, Particella 68, Sub. 3 del Comune di Rotella.

L'Ufficio, con risposta inviata a mezzo email ordinaria in data 21/03/2024, riferiva quanto segue:

Mestichelli - Mading

Da: GUERRIERI MASSIMILIANO <massimiliano.guerrieri@agenziaentrate.it>
Inviato: giovedì 21 marzo 2024 13:06
A: m.mestichelli@madingsrl.com
Oggetto: Esito richiesta prot. 2440

In esito alla richiesta pervenuta alla procedura 4/2023, Trib. Ascoli Piceno, si comunica che, con riferimento agli immobili in oggetto, non risultano in AT contratti di comodato o locazione.
Cordiali saluti



Figura 9 – Stato di possesso ricevuto dall'Agenzia delle Entrate

Pertanto, dalla visione del documento ricevuto e sopra riportato, è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto non risulta locato. (*Allegato 08_Stato di possesso*)



Quesito n. 4 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (*Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare*) in merito all'immobile in oggetto risulta quanto segue: (*Allegato 09_Visure ipotecarie*)

1. TRASCRIZIONE del 16/03/2006 - Registro Particolare 1931 Registro Generale 2900
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/751 del 18/12/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 4208 Registro Generale 6504
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 20607/4897 del 08/06/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 6505
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 20608/4898 del 08/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 290 Registro Generale 2404
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 190/2014 del 19/02/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 24/01/2023 - Registro Particolare 399 Registro Generale 560
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 2060
del 14/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. TRASCRIZIONE del 15/02/2023 - Registro Particolare 959 Registro Generale 1268
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 20607 del 08/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Dalle ricerche effettuate, circa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano presenti vincoli e/o oneri di natura condominiale;
- non risulta l'esistenza di domande giudiziali in corso ed altre trascrizioni;
- non risulta che sussistano vincoli storici, artistici, paesaggistici ed ambientali;
- non risulta che sussistano vincoli di alienabilità o indivisibilità,
- 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 risulta l'esistenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Circa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli precedentemente riportati; le relative spese di cancellazione a carico dell'acquirente possono essere indicate in cifra pari a circa € 1.500,00.
- sono state riscontrate alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato (rif. D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006) che dovranno essere valutate negli uffici competenti. Per la sistemazione urbanistico/edilizia/catastale occorrerà provvedere mediante procedimento edilizio che comporterà una spesa quantificabile in circa € 4.000,00 comprensiva di eventuale sanzione pecuniaria, spese tecniche e tasse a carico dell'acquirente. Questa cifra, come specificato di seguito, dovrà essere decurtata dal valore stimato dell'immobile.



Quesito n. 5 - STIMA DELL'IMMOBILE

Metodologia estimativa adottata

Il procedimento di stima ritenuto più idoneo per individuare il valore di libero mercato del bene è il Metodo del Confronto di Mercato. Tale metodo fornisce un'indicazione di valore mettendo a confronto il bene soggetto a valutazione con altri beni simili, compravenduti nello stesso periodo di riferimento della valutazione, per i quali sono disponibili le informazioni sui prezzi delle transazioni e i dati relativi alle caratteristiche immobiliari.

Potrebbe essere necessario inoltre adeguare le informazioni sui prezzi di altre operazioni per riflettere sulle eventuali differenze tra i dati della transazione realmente avvenuta, la base del valore e le eventuali ipotesi da adottare nella valutazione in corso.

Il Metodo del Confronto di Mercato può essere applicato con diversi procedimenti di stima:

- Market Comparison Approach (MCA)
- Sistema di Stima
- MCA e Sistema di Stima
- Sistema di Ripartizione

Il Market Comparison Approach (MCA) è il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione (subject).

Tale metodo è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi delle caratteristiche immobiliari.

Il procedimento MCA consta delle seguenti fasi:

1. Valutazione della consistenza dell'immobile oggetto di stima
2. Analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili;
3. Rilevazione dei dati immobiliari dei comparabili;
4. Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare;
5. Compilazione della tabella dati;
6. Analisi del segmento di mercato
7. Determinazione dei prezzi marginali;
8. Redazione della tabella di valutazione con aggiustamenti;
9. Reconciliation e stima del subject
10. Adeguamenti e correzioni per la determinazione del valore finale dell'immobile



Stima del bene oggetto di vendita con il Market Comparison Approach

1. Consistenza dell'immobile oggetto di stima

Nelle transazioni immobiliari viene generalmente fatto riferimento alla Superficie Commerciale intendendosi con questo termine una superficie fittizia formata, a partire dalla misura delle Superfici Reali, dall'intera Superficie Principale e da frazioni delle Superfici Secondarie dell'immobile.

Viene considerata Superficie Principale quella delle porzioni di immobile corrispondenti ai locali di maggiore importanza (in genere gli ambienti abitativi o quelli accessori a diretto servizio quali ripostigli o disimpegni).

Per Superficie Secondaria si intende, invece, quella relativa a superfici che sono solo accessorie alla fruizione dell'immobile e che rivestono, quindi, minore importanza (si tratta di superfici annesse che possono essere direttamente o indirettamente comunicanti con quelle principali quali balconi, terrazzi, porticati, magazzini, fondaci, cantine, soffitte).

Le Superfici Secondarie entrano nella Superficie Commerciale mediante un processo di omogeneizzazione in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Circa le specifiche ponderazioni, è da osservare come di norma i suddetti rapporti mercantili non sono entità costanti, bensì variabili in funzione dei distinti mercati locali, e dei segmenti in cui gli stessi si articolano. Quindi, sul piano teorico, la corretta ponderazione non può che discendere dall'analisi del segmento di mercato, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, e dei rapporti dallo stesso (implicitamente) espressi.

Di fatto le analisi esperite nel tempo hanno evidenziato come i range di variabilità di detti rapporti mercantili risultino di norma abbastanza limitati nell'ambito della stessa destinazione funzionale (ad esempio quella residenziale). Ciò permette l'introduzione di una notevole semplificazione nel processo valutativo; quella di fare riferimento a criteri predefiniti ed omogenei a livello nazionale per la determinazione della superficie complessiva ragguagliata dell'immobile.

Tra le diverse definizioni dei suddetti rapporti mercantili, si è ritenuto significativo assumere quelle esposte nell'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998 dal titolo "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", elaborate dall'Agenzia del Territorio.

Nel presente rapporto di valutazione, per il calcolo delle Superfici principali reali del bene e dei relativi comparabili sarà utilizzata la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.



La S.E.L. include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e 1/2 di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- i condotti verticali dell'area o di altro tipo;

La S.E.L. non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Nella seguente tabella si riportano le misure delle Superfici Reali del bene oggetto di vendita, distinguendo le Superfici principali dalle Superfici secondarie.

TIPO DI SUPERFICIE	ACRONIMO	SUPERFICIE REALE (mq)
Sup. principale abitativa piano terra	SUP	21,05
Sup. principale abitativa piano primo	SUP	72,14
Sup. principale abitativa piano secondo	SUP	72,14
Sup. secondaria terrazzo piano terzo	BAL	19,50
Sup. secondaria locali accessori al piano terra	SFR	55,12
Sup. secondaria locale accessorio al piano terzo	MAN	13,83
SUPERFICIE TOTALE		253,78

Nel caso in esame, la Superficie principale è da intendere come la somma delle porzioni di immobile corrispondenti ai locali di maggiore importanza quali:

- porzione del piano terra corrispondente all'atrio d'ingresso e al corpo scale;
- intero piano primo da destinare ai locali abitativi;
- intero piano secondo da destinare ai locali abitativi;

Per Superfici secondarie si intendono le superfici corrispondenti alle porzioni accessorie alla fruizione dell'immobile, che possono essere direttamente o indirettamente comunicanti con quelle principali e che rivestono, quindi, minore importanza quali:

- porzione del piano terra corrispondente ai locali accessori a quelli abitativi;
- intero piano terzo corrispondente al locale accessorio a quelli abitativi;
- terrazzo al piano terzo.



Nella seguente tabella si riportano le misure delle Superfici Reali del bene oggetto di vendita raggruppando la Superficie principale e le Superfici secondarie.

Per la determinazione delle Superfici Commerciali, ai valori Reali si applicano gli indici riportati che rappresentano i rapporti mercantili superficiali. La Superficie Commerciale del terrazzo, tenuto conto che sono di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicante con i vani abitativi, è stata computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente.

TIPO DI SUPERFICIE	ACRONIMO	SUPERFICIE REALE (mq)	INDICE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Sup. principale abitativa piano terra	SUP	21,05	1,00	21,05
Sup. principale abitativa piano primo	SUP	72,14	1,00	72,14
Sup. principale abitativa piano secondo	SUP	72,14	1,00	72,14
Sup. secondaria terrazzo piano terzo	BAL	19,50	0,30 - 0,1	5,85
Sup. secondaria locali accessori al piano terra	SFR	55,12	0,50	27,56
Sup. secondaria locale accessorio al piano terzo	MAN	13,83	0,35	4,84
SUPERFICIE TOTALE		253,78		203,58

2. Analisi del mercato per l'individuazione dei comparabili

Per la ricerca di comparabili da utilizzare nel processo di stima il sottoscritto ha effettuato una ricerca di immobili attualmente in vendita. La selezione è stata portata avanti cercando oggetti simili ed appartenenti alla stessa zona dell'immobile da valutare. Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di essere venuto in possesso di un campione abbastanza attendibile con valori di compravendita fiscalmente affidabili dei quali i più significativi e coerenti nella fattispecie vengono nel proseguo riportati:

COMPARABILE A:

Casa Indipendente in Vendita in Via Roma 28 a Rotella. Nella zona centrale del caratteristico Borgo di Rotella, proposta in vendita una casa cielo terra, sviluppata su tre piani con terrazzo. L'edificio completamente ristrutturato, si sviluppa su una superficie totale di circa 140 mq ed è così composto: Piano Terra, costituito da un caratteristico ingresso con muri in pietra, ampio magazzino con wc, accessibile anche dall'esterno, ideale per deposito biciclette, moto, o per svolgere qualsiasi attività; Piano Primo, costituito da ampio soggiorno/tinello con caratteristico camino in pietra, un piccolo retro cucina, un ripostiglio e un meraviglioso terrazzo di ben 25 mq affacciato sulla piazza principale, idoneo per rilassarsi e soggiornarvi nelle belle giornate estive; Piano Secondo, costituito da due ampie camere ed un bagno con doccia. L'abitazione è completamente arredata e offre un'atmosfera accogliente e confortevole. La sua posizione privilegiata permette di godere di una vista mozzafiato sul paesaggio circostante, ricco di verde e di storia. Ottima soluzione per chi volesse acquistare un'abitazione saltuaria all'interno di un tranquillo Borgo Marchigiano. Prezzo € 89.000.



COMPARABILE B:

Immobile in vendita a Rotella in Viale Rutilio 37, zona centrale della cittadina. Immobile allo stato grezzo situato a Rotella, un piccolo Comune che sorge ai piedi del Monte dell'ascensione, il territorio comunale comprende la parte più rilevante del Monte Ascensione, con la sua sommità a 1110 m s.l.m. Dista mezz'ora di auto dal mare e dalla Montagna, una zona ben servita che si presta ad un turismo di varia natura. L'immobile si trova al secondo piano di una palazzina, si sviluppa su una superficie totale di circa 70 mq, comprende superfici destinate a balcone. Prezzo €30.000.



3. Rilevazione dei dati immobiliari dei comparabili

Comparabile A: Casa indipendente – Via Roma 28, Rotella (AP)	
	
Tipo di dato	In vendita
Fonte dato	Agenzia Immobiliare
Data annuncio	19/03/2024
Prezzo totale (PRZ) €	89.000 €
Superficie principale (SUP) m²	128,50
Superficie terrazzo (BAL) m²	6,90
Superficie locali accessori piano terra (SFR) m²	4,60
Superficie locale accessorio piano terzo (MAN) m²	-
Superficie commerciale totale	140



Comparabile B: Casa in costruzione – Viale Rutili 37, Rotella (AP)



Tipo di dato	In vendita
Fonte dato	Agenzia Immobiliare
Data annuncio	21/11/2023
Prezzo totale (PRZ) €	30.000 €
Superficie principale (SUP) m²	67
Superficie terrazzo (BAL) m²	3
Superficie locali accessori piano terra (SFR) m²	-
Superficie locale accessorio piano terzo (MAN) m²	-
Superficie commerciale totale	70



4. Scelta delle caratteristiche immobiliari da comparare

Le superfici considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (SUP): caratteristica superficiaria principale relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'immobile (ambienti abitativi o quelli accessori a diretto servizio quali ripostigli o disimpegni). Contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale. Unità di misura: m²;
- Superficie terrazzo (BAL): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie locali accessori al piano terra (SFR): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Superficie locale accessorio al piano terzo (MAN): superficie secondaria accessoria alla fruizione dell'immobile che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria superficie reale corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;

Le caratteristiche immobiliari considerate sono le seguenti:

- Servizio (SER): La caratteristica servizio rappresenta il numero dei servizi presenti nell'unità immobiliare in considerazione. Unità di misura: (n); 1= un servizio 2= due servizi, etc...)
- Livello di Piano (LIV): Il Livello di Piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Unità di misura: (n); 0=piano terra; 1=piano primo; etc.... per unità su più piani si indica il piano di accesso;
- Impiantistica (IMP): La caratteristica impiantistica rappresenta il grado di vetustà degli impianti e comprende almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento. Unità di misura: (n); 1=minimo 2=medio 3=massimo;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (STM): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: (n); 1=minimo 2=medio 3=massimo;



Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria	3
Medio	Il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture)	2
Minimo	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali	1

5. Compilazione della tabella dati

Prezzo e caratteristica	Comparabili		Subject
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 89 000,00	€ 30 000,00	
Data DAT (mesi)	1	1	1
Superficie principale SUP (mq)	128,50	67,00	165,33
Balconi BAL (mq)	6,90	3,00	5,85
Fondaco SFR (mq)	4,60	0,00	11,02
Mansarda MAN (mq)	0,00	0,00	4,84
Garage GAR (mq)	0,00	0,00	0,00
Corte SUC (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizio SER (n)	2	1	1
Livello piano LIV (n)	0	2	0
Impiantistica IMP (n)	2	1	1
Stato di manutenzione STM (n)	2	1	1

6. Analisi del segmento di mercato

TABELLA STATISTICHE CAMPIONARIE				
Prezzo e caratteristica	Media o frequenza	Min o frequenza	Max o frequenza	Dev. st. o totale
DAT (mesi)	1,00	1	1	0,00
SUP (mq)	97,75	67,00	128,50	30,75
BAL (mq)	4,95	3,00	6,90	1,95
SFR (mq)	2,30	0,00	4,60	2,30
MAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LIV (2,3,4)	1	0	0	1
IMP (1,2)	1	1	-	2
STM (1,2)	1	1	-	2
PRZ (euro)	€ 59 500,00	€ 30 000,00	€ 89 000,00	€ 29 500,00
Prezzo medio superficie commerciale	599,59	euro/mq		



TABELLA DEGLI INDICI MERCANTILI		
<i>Indice e informazione</i>		
<i>p(DAT)/PRZ (annuale)</i>	0,01	<i>Rivalutazione (-); Svalutazione (+)</i>
<i>p(BAL)/p(SUP)</i>	0,30	<i>SIM</i>
<i>p(SFR)/p(SUP)</i>	0,20	<i>SIM</i>
<i>p(MAN)/p(SUP)</i>	0,35	<i>SIM</i>
<i>p(GAR)/p(SUP)</i>	0,50	<i>SIM</i>
<i>p(SUC)/p(SUP)</i>	0,10	<i>SIM</i>
<i>p(LIV)/PRZ</i>	-0,02	<i>Livello di piano</i>
<i>Costo servizio a nuovo (euro):</i>	€ 8 000,00	<i>Computo Metrico</i>
<i>- vetusta media (anni)</i>	40	<i>Età</i>
<i>- vita media (anni)</i>	20	<i>Presunta in funzione dell'uso</i>
<i>Costo impianto a nuovo (euro)</i>	€ 32 000,00	<i>Computo Metrico</i>
<i>- vetusta media (anni)</i>	40	<i>Età</i>
<i>- vita media (anni)</i>	25	<i>Presunta in funzione dell'uso</i>
<i>Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)</i>	€ 60 000,00	<i>Computo Metrico</i>
<i>Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)</i>	€ 60 000,00	<i>Computo Metrico</i>
<i>Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)</i>	€ 120 000,00	<i>Computo Metrico</i>

7. Determinazione dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (SUP) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del Prezzo medio minimo [PMM] e del Prezzo medio massimo [PMX] della Superficie principale (SUP) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ / (S1 + \sum Si * i) * \text{Sigma}$$

dove:

p1 = Prezzo marginale della Superficie principale

PRZ = Prezzo della Superficie commerciale del comparabile A (MAX) e B (MIN)

S1 = Superficie principale

$\sum Si * i$ = Somma delle Superfici secondarie (Si) per il relativo indice mercantile (i)

Sigma = Rapporto di posizione (individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica superficiale in esame) pari a 1,00

Il prezzo medio massimo (PMX) della Superficie principale è:

$$pA(SUP) = 676,86 \text{ €/mq}$$

Il prezzo medio minimo (PMM) della Superficie principale è:

$$pB(SUP) = 441,83 \text{ €/mq}$$



- Il Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (SUP) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

$$pA(SUP) = pA(SUP) * [i(SUP)] \text{ con indice mercantile } [i(SUP)] = 1,00$$

$$pB(SUP) = pB(SUP) * [i(SUP)] \text{ con indice mercantile } [i(SUP)] = 1,00$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Superficie secondaria balconi (BAL) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

$$pA(BAL) = pA(SUP) * [i(BAL)] \text{ con indice mercantile } [i(BAL)] = 0,30$$

$$pB(BAL) = pB(SUP) * [i(BAL)] \text{ con indice mercantile } [i(BAL)] = 0,30$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Superficie secondaria fondaco (SFR) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

$$pA(SFR) = pA(SUP) * [i(SFR)] \text{ con indice mercantile } [i(SFR)] = 0,20$$

$$pB(SFR) = pB(SUP) * [i(SFR)] \text{ con indice mercantile } [i(SFR)] = 0,20$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Superficie secondaria mansarda (MAN) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

$$pA(MAN) = pA(SUP) * [i(MAN)] \text{ con indice mercantile } [i(MAN)] = 0,35$$

$$pB(MAN) = pB(SUP) * [i(MAN)] \text{ con indice mercantile } [i(MAN)] = 0,35$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Servizio (SER) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

Costo servizio a nuovo: 8.000,00 €

Vetustà media: 40 anni

Vita media presunta in funzione dell'uso: 20 anni

$$pA(SER) = 8.000,00 * (1 - 40/20) = - 8.000 €$$

$$pB(SER) = 8.000,00 * (1 - 40/20) = - 8.000 €$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

Senza ascensore: -0,02; con ascensore: +0,02;

se Subject > Comparabile:

$$pA(LIV) = 89.000,00 * (-0,02) = - 1.780 €$$

$$pB(LIV) = 30.000,00 * (-0,02) = - 600 €$$

se Subject < Comparabile:

$$pA(LIV) = 89.000,00 * (-0,02) / (1 + (-0,02)) = - 1.816,33 €$$

$$pB(LIV) = 30.000,00 * (-0,02) / (1 + (-0,02)) = - 612,24 €$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Impiantistica (IMP) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

Costo impianto a nuovo: 32.000,00 €



Vetustà media: 40 anni

Vita media presunta in funzione dell'uso: 25 anni

$$pA(IMP) = (32.000 * (1 - 40/25)) = - 19.200 \text{ €}$$

$$pB(IMP) = (32.000 * (1 - 40/25)) = - 19.200 \text{ €}$$

- Il Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione (STM) dei comparabili rilevati risulta determinato come segue:

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Costo intervento di manutenzione da 1 a 2: 60.000 €

Costo intervento di manutenzione da 2 a 3: 60.000 €

Costo intervento di manutenzione da 1 a 3: 120.000 €

$$pA(STM) = - 60.000 \text{ €}$$

$$pB(STM) = 0,00 \text{ €}$$

Di seguito la tabella riepilogativa dei Prezzi marginali:

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>
p(DAT) (euro/mese)	74,17	25,00
p(SUP) (euro/mq)	441,83	441,83
p(BAL) (euro/mq)	132,55	132,55
p(SFR) (euro/mq)	88,37	88,37
p(MAN) (euro/mq)	154,64	154,64
p(GAR) (euro/mq)	220,91	220,91
p(SUC) (euro/mq)	44,18	44,18
p(SER) (euro/n)	-8 000,00	-8 000,00
p(LIV) (euro/n) Se Subject > Comp	-1 780,00	-600,00
p(LIV) (euro/n) Se Subject < Comp	-1 816,33	-612,24
p(IMP) (euro/n)	-19 200,00	-19 200,00
p(STM) (euro/n)	-60 000,00	0,00



8. Redazione della tabella di valutazione con aggiustamenti

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è stato svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A e B).

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	€ 89 000,00	€ 30 000,00
DAT (mesi)	0,00	0,00
SUP (mq)	16 272,46	43 444,77
BAL (mq)	-139,18	377,76
SFR (mq)	567,66	974,14
MAN (mq)	748,53	748,53
GAR (mq)	0,00	0,00
SUC (mq)	0,00	0,00
SER (n)	8 000,00	0,00
LIV (n)	0,00	1 224,49
IMP (n)	19 200,00	0,00
STM (n)	-60 000,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	€ 73 649,47	€ 76 769,69

9. Reconciliation e stima del subject

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo corretto massimo (P max) e il prezzo corretto minimo (P min) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame si ha:

$$P \text{ max} = € 73.649,47$$

$$P \text{ min} = € 76.769,69$$

$$d\% = [(P \text{ max} - P \text{ min}) * 100] / P \text{ min} = [(€ 76.769,69 - € 73.649,47) / € 73.649,47 * 100] = 4,237\%$$

Il valore finale della Stima del Subject mediante Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$\text{Stima del Subject} = (€ 76.769,69 + € 73.649,47) / 2 = \mathbf{€ 75.209,58}$$

Dal valore di Stima sopra ottenuto deriva il seguente prezzo al mq:

$$\text{Prezzo al mq} = (€ 75.209,58 / 187,04 \text{ mq}) = \mathbf{402,09 € / mq}$$



10. Adeguamenti e correzioni per la determinazione del valore finale dell'immobile

Di seguito si espongono analiticamente e in maniera distinta i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni per la determinazione del **valore finale dell'immobile**:

(a) Riduzione del 10% del valore di Stima del Subject 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 (si considera una decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile)

$$\mathbf{€75.209,58 \times 10\% = €7.520,96}$$

(b) Riduzione del 10% del valore di Stima del Subject per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile

$$\mathbf{€75.209,58 \times 10\% = €7.520,96}$$

(c) Riduzione del 5% del valore di Stima del Subject per lo Stato di possesso (rif. Quesito n. 3)

$$\mathbf{€75.209,58 \times 5\% = €3.760,48}$$

(d) Spese a carico dell'acquirente per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (rif. Quesito n. 4)

$$\mathbf{Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli = €1.500,00}$$

(e) Spese a carico dell'acquirente per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi

$$\mathbf{Spese bonifica = €0,00}$$

(f) Spese per altri oneri e pesi lasciati interamente a carico dell'acquirente

Al presente punto si richiama integralmente quanto descritto nella presente relazione in risposta al "Quesito n. 2 - SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE": sono state riscontrate alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato (rif. D.I.A.E. prot. n. 1088 del 18/03/2006) che dovranno essere valutate negli uffici competenti.

Per la sistemazione urbanistico/edilizia/catastale occorrerà provvedere mediante procedimento edilizio che comporterà una spesa quantificabile in circa € 4.000,00 comprensiva di eventuale sanzione pecuniaria, spese tecniche e tasse a carico dell'acquirente. Questa cifra deve essere decurtata dal valore stimato dell'immobile.

$$\mathbf{Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale = €4.000,00}$$



Nella seguente tabella si riepilogano gli adeguamenti, le correzioni e le spese a carico dell'acquirente da tenere in considerazione per la determinazione del valore finale dell'immobile:

Adeguamenti - Correzioni - Spese a carico dell'acquirente	
(a) Riduzione del 10% per abbattimento differenza oneri tributari, vizi occulti, spese condominiali insolute	€ 7.520,96
(b) Riduzione del 10% per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	€ 7.520,96
(c) Riduzione del 5% per lo stato di possesso	€ 3.760,48
(d) Spese per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente	€ 1.500,00
(e) Spese a carico dell'acquirente per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi:	€ 0,00
(f) Spese a carico dell'acquirente per altri oneri e pesi quali regolarizzazioni urbanistiche e catastali	€ 4.000,00
TOTALE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE	€ 24.302,40

Pertanto, il Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato del Subject} &= \text{Stima del Subject} - \text{Spese a carico dell'acquirente} \\ &= € 75.209,58 - € 24.302,40 = € 50.907,18 \end{aligned}$$

arrotondabile a: € 51.000 (cinquantunomila/00)

Dal valore di mercato del Subject sopra ottenuto deriva il seguente prezzo al mq:

$$\text{Prezzo al mq} = (\text{€ } 51.000 / 187,04 \text{ mq}) = \text{272,66 € / mq}$$



Considerazioni in merito all'opportunità di formare più lotti per la vendita del bene

Come si evince dagli atti, è oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la quota di proprietà pari ad 1/1 di un edificio cielo-terra disposto su più livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo-sottotetto) a destinazione d'uso abitativa, identificato catastalmente al Fg. 13, Part. 68, Sub. 3 del Comune di Rotella (AP).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un unico corpo di fabbrica che confina con due fabbricati dichiarati inagibili per gli eventi sismici del 2016-2017 e successivamente ristrutturati; l'unità in questione non è stata dichiarata a sua volta inagibile.

Allo stato attuale l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione e non risulta occupato né dal proprietario esecutato né da terzi.

Vista la tipologia, l'ubicazione, la consistenza del bene pignorato non si ritiene necessario procedere con l'individuazione di più lotti.

Considerazioni in merito alla possibile divisibilità del bene

Come precedentemente definito, il pignoramento ha ad oggetto la quota di 1/1 di un immobile cielo-terra a destinazione d'uso abitativa. Come già riferito al capitolo "Quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE", paragrafo "Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della vendita", è presente un unico accesso all'immobile e tutti i livelli di piano sono collegati mediante un'unica scala interna. Pertanto, vista la conformazione strutturale, l'edificio non risulta divisibile in più unità abitative distinte con accessi separati.



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà su fabbricato cielo - terra con destinazione d'uso abitativa sito nel Comune di Rotella in Via Giacomo Leopardi n. 35.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al Fg. 13, Part. 18, Sub. 3 e si sviluppa su quattro livelli con locali accessori da adibire a magazzino e fondaco al piano terra, locali da adibire ad uso abitativo al piano primo e secondo, locale accessorio con annesso terrazzo al piano terzo – sottotetto, per un totale di 187,04 mq di superficie commerciale.

Allo stato attuale, l'immobile risulta essere in corso di ristrutturazione; non risulta occupato né dal proprietario esecutato né da terzi e presenta alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato autorizzato. Per la sistemazione urbanistico/edilizia/catastale delle difformità riscontrate occorrerà provvedere mediante procedimento edilizio.

Il C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Ascoli Piceno, 03/04/2024

