

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.R.G. 86/2016  
Promosso da: **BCC DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO S.C.**  
Contro: [REDACTED]



**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.E. N.R.G. 15/2016**

Promosso da:  
**BCC DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO S.C.**

Contro:  
[REDACTED]

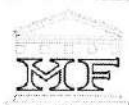
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ascoli Piceno il 20/08/2018

**Il Tecnico**



**Ing. Fabio Melchionna**



**Studio di Progettazione Ingegneristica Melchionna Ing. Fabio**  
Via Augusto Murri, 30 - 63100 - Ascoli Piceno (AP)  
Cell. 328-7454414 - E-mail: [fabiomelchionna@libero.it](mailto:fabiomelchionna@libero.it)

1

Firmato Da: MELCHIONNA FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: c63133fdfe8760087aa39ca8b8033  
Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8cb6986a4bef69d691d4





## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Fabio Melchionna**, con studio in Via Augusto Murri, 30 nel Comune di Ascoli Piceno (AP), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1641 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) presso il Tribunale di Ascoli Piceno, a seguito dell'udienza del 03/05/2018, dove, davanti al Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Di Valerio Claudia, preventivamente ammonito, prestava il giuramento di rito e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;
- 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;
- 3) STATO DI POSSESSO;
- 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;
- 5) STIMA DELL'IMMOBILE.

Accettato l'incarico, sulla scorta delle proprie esperienze personali, visto l'immobile, eseguite le ricerche presso i vari uffici tecnici, eseguiti sopralluoghi in sito, effettuati i necessari accertamenti e riscontri, redige la presente relazione peritale per attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale.

In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che l'autore della presente valutazione non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che è stata sottoposta a valutazione.

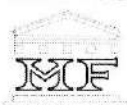
La relazione peritale, per garantire una certa chiarezza di esposizione, sarà suddivisa nei seguenti capitoli:





## SOMMARIO

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	4
1.1 - Proprietà.....	4
1.2 - Stato civile.....	4
1.3 - Dati catastali.....	4
1.4 - Superfici e altezze.....	5
1.5 - Descrizione immobile.....	5
1.6 - Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.....	7
1.7 - Servizi.....	8
1.8 - Pertinenze e accessori.....	8
1.9 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione.....	8
2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.....	9
2.1 - Rispondenze catastali.....	9
2.2 - Conformità edilizia.....	9
2.3 - Agibilità.....	10
3. STATO DI POSSESSO.....	11
3.1 - Disponibilità dell'immobile.....	11
3.2 - Titoli di proprietà.....	11
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria.....	12
5. STIMA DELL'IMMOBILE.....	14
5.1 - Stima comparativa poliparametrica.....	14
5.1.1 - Prezzo.....	16
5.1.2 - Data Annuncio.....	18
5.1.3 - Stato di manutenzione generale.....	20
5.1.4 - Orientamento prevalente.....	22
5.1.5 - Affaccio prevalente.....	24
5.1.6 - Risultati stima comparativa poliparametrica.....	26
5.2 - Stima comparativa monoparametrica.....	27
5.3 - Stima analitica con metodo finanziario.....	29
6. CONCLUSIONI.....	32
6.1 - Valutazione estimativa.....	32
6.2 - Accertamento se vendita soggetta a I.V.A.....	34
6.3 - Divisibilità del bene.....	35
7. RIEPILOGO.....	36
7.1 - Riepilogo valore di stima.....	36
7.2 - Riepilogo per il bando d'asta.....	36
8. ALLEGATI.....	37
All. 1 - Verbale del sopralluogo	
All. 2 - Estratto atto di matrimonio	
All. 3 - Visure e planimetrie catastali	
All. 4 - Documentazione fotografica	
All. 5 - Precedenti edilizi	
All. 6 - Diffornità edilizie	
All. 7 - Ispezione ipotecaria	





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

Il sottoscritto Tecnico Incaricato identifica i beni oggetto di vendita, come riportato nell'atto di pignoramento, con il seguente identificativo:

- **Immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto in Via Monte Conero, 3 – Diritti di proprietà per la quota di 1/1.**

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, a seguito di comunicazione per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 22 Maggio 2018, il giorno 04 del mese di Giugno 2018 alle ore 15:30 mi sono recato presso l'immobile in oggetto per effettuare il sopralluogo ed i relativi rilievi.

Al sopralluogo erano presenti [REDACTED] ed il sottoscritto con il collaboratore Ing. Marco Alesi; alla presenza degli intervenuti si è potuto procedere al rilievo dell'immobile e alla documentazione fotografica come risulta anche dal verbale di sopralluogo riportato nell'Allegato 1.

### **1.1 - Proprietà**

La proprietà in oggetto, ubicata nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via Monte Conero, 3 risulta di proprietà del signor:

- [REDACTED]

### **1.2 - Stato civile**

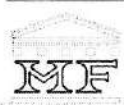
È stato accertato che per il debitore esecutato, [REDACTED] è coniugato in regime di separazione di beni come riportato nell'Allegato 2.

### **1.3 - Dati catastali**

Le proprietà risultano così identificabili presso il N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto, con i seguenti identificati catastali:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da:
24	259	6		-	A/2	4	7 vani	€ 668,81	Variazione del 09/11/2015

Come risulta anche dalle visure e dalle planimetrie catastali riportate nell'Allegato 3.





### 1.4 - Superfici e altezze

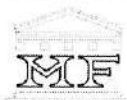
Le proprietà in oggetto, a seguito degli accertamenti effettuati, hanno le seguenti superfici:

NOMINATIVO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	ALTEZZA [m]
Piano Secondo (appartamento)	Superficie lorda (coeff. applicato=0,1)	105,86 x 1,0 = 105,86 m <sup>2</sup>	H = 2,72 m
Piano Secondo (balconi)	Superficie lorda (coeff. applicato=0,25)	30,97 x 0,25 = 7,74 m <sup>2</sup>	-
Piano Terzo Sottotetto (soffitta)	Superficie lorda (coeff. Applicato=0,35)	65,82 x 0,35 = 23,04 m <sup>2</sup>	H = 2,27 m
Piano Terzo Sottotetto (terrazzi)	Superficie lorda (coeff. applicato=0,25)	11,98 x 0,25 = 3,00 m <sup>2</sup>	-
Piano Terzo Sottotetto (tettoia)	Superficie lorda (coeff. applicato=0,35)	12,19 x 0,35 = 4,27 m <sup>2</sup>	-
<b>Superficie commerciale (totale)</b>		<b>143,91 m<sup>2</sup></b>	-

### 1.5 - Descrizione immobile

La proprietà oggetto di stima è ubicata in Località Ragnola, nei pressi della "Zona Fontana" individuata tra la Strada Statale Adriatica (SS16) ed il Viale dello Sport, due principali arterie in direzione Nord-Sud della città. Il contesto è prevalentemente residenziale con presenza dei maggiori servizi (attività commerciali, di ristorazione, banche, scuole e strutture sportive). L'edificio si trova sul lato Nord di Via Monte Conero, poco distante dalla Strada Statale Adriatica (SS16), antistante un piccolo parco pubblico di recente realizzazione.

L'unità immobiliare si trova all'interno di un edificio plurifamiliare multiproprietà di modeste dimensioni caratterizzato da una struttura portante in muratura con solai laterocementizi, che si sviluppa su quattro livelli (dal piano terra al piano terzo sottotetto), tutti collegati da una scala interna condominiale.





Al piano terra si trova una corte comune (posizionata sui lati Nord, Est ed Ovest), un ripostiglio (posto sul lato Nord) ed il porticato di accesso posizionato sul lato Sud, direttamente su Via Monte Conero.

La proprietà oggetto di stima comprende un appartamento al piano secondo ed una soffitta al piano terzo sottotetto.

L'appartamento al piano secondo si presenta, nel complesso in buono stato di manutenzione, ma privo di alcuni elementi di finitura che completano l'opera; nello specifico mancano la ringhiera del balcone realizzato sul fronte Nord dell'appartamento (Cfr. Foto 11), la pavimentazione ed i frutti elettrici della stanza posta nell'angolo Sud-Est dell'appartamento (Cfr. Foto 7). Inoltre nel soggiorno, che peraltro presenta una diversa configurazione degli ambienti rispetto all'ultimo precedente (è stato eliminato un divisorio che delimitava una ulteriore stanza accessibile dal reparto notte), è presente una vistosa macchia sul soffitto dovuta ad infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza soprastante (Cfr. Foto 4).

La distribuzione degli ambienti interni rilevati nell'appartamento è costituita da un modesto ingresso che permette di accedere a cucina e soggiorno e, attraverso un disimpegno, a tutti gli ulteriori ambienti che costituiscono la zona notte. L'altezza degli ambienti è di 2,72 m ad eccezione del bagno a servizio della camera matrimoniale che presenta un rialzo che lo porta ad avere un'altezza netta di 2,60 m. Completano la proprietà balconi pavimentati con piastrelle in ceramica in monocottura, disposti sui tre lati (Nord, Est e Sud), in particolare quello del lato Sud provvisto di ringhiera in acciaio, mentre gli altri provvisti di soli parapetti provvisori da cantiere. La dotazione dei pavimenti dell'appartamento è costituita da materiale laminato con effetto parquet sia in soggiorno che nelle camere, mentre la cucina ed i servizi igienici sono dotati di piastrelle in ceramica monocottura.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in rovere naturale del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono delle finestre in PVC bianco con doppio vetro e tapparelle in PVC.

Gli impianti sono stati interessati da recenti rifacimenti e manutenzioni, ma sono privi delle dichiarazioni di conformità a norma di legge. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono erogati da un generatore di calore del tipo murale, alimentato a gas metano, con scarico a parete, installato sul balcone posto sul lato Nord.

La soffitta al piano terzo sottotetto, accessibile da una scala in legno ad unica rampa, doveva essere adibita a locali di servizio dell'appartamento al piano sottostante (in riferimento ai relativi titoli abilitativi edilizi), ma, alla data del sopraluogo, essa risultava trasformata in locale abitativo, presentando anche molte difformità non sanabili.

In particolare si è riscontrato un locale non più frazionato nei vari sottoservizi, ma adibito a zona giorno (Cfr. Foto 13), dal quale si poteva poi accedere a locali di nuova realizzazione non riportati nei precedenti edilizi e adibiti a cucina, ripostiglio, camera e bagno. Dalla zona giorno si accede al terrazzo che attualmente risulta di dimensioni





inferiori rispetto a quanto riportato nel precedente edilizio poiché molte superfici sono state impiegate per realizzare i locali summenzionati; inoltre sul terrazzo è anche presente una tettoia, anche essa irregolare poiché priva di autorizzazione edilizia.

La dotazione dei pavimenti è costituita da piastrelle in ceramica monocottura; gli infissi interni sono costituiti da porte in rovere naturale del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono delle finestre in legno con doppio vetro. Questi locali hanno un'altezza di 2,27 dunque, come detto, non compatibili con la destinazione abitativa.

Anche gli impianti di questi ambienti sono stati interessati da recenti rifacimenti e manutenzioni, ma sono privi delle dichiarazioni di conformità a norma di legge. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono erogati da un generatore di calore del tipo murale, alimentato a gas metano, con scarico a parete, installato nel locale ripostiglio.

A riprova di quanto illustrato si allega la documentazione fotografica (Allegato 4).

### **1.6 - Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione**

L'immobile in oggetto è parte di un edificio che presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo di costruzione risalente agli anni '50. In particolare nel 1952, fu realizzato il solo piano terra, poi nel 1960 fu realizzata la sopraelevazione del piano primo e nel 1974 è stata realizzata la nuova copertura dove era stata ricavata una soffitta.

Nel 2003 con variante del 2006 è stata poi realizzata la sopraelevazione con demolizione della vecchia soffitta e realizzazione delle proprietà oggetto di stima al piano secondo e terzo.

Le caratteristiche possono essere riassunte come indicato nella tabella che segue:

<b>ELEMENTO COSTRUTTIVO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
Struttura	Struttura in muratura portante;
Solai	Solai in laterocemento (travetti e pignatte);
Copertura	Copertura in laterocemento (travetti e pignatte);
Infissi	Infissi in PVC e tapparelle avvolgibili in PVC al piano secondo e infissi in legno al piano sottotetto;
Vetri	Vetro doppio al piano secondo e al piano terzo.

Lo stato generale di manutenzione dell'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è parte è discreto, soprattutto per quanto riguarda le finiture esterne ed anche lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima è discreto pur se con alcune opere incomplete ed un evidente infiltrazione sul soggiorno dell'appartamento al piano secondo.

7





### 1.7- Servizi

La proprietà in oggetto è fornita dei seguenti servizi:

SERVIZI	TIPOLOGIA	SI	NO
Ascensore	-		✓
Allaccio rete elettrica pubblica	Sottotraccia o a vista a 220 V	✓	
Allaccio rete dell'acqua pubblica	Sottotraccia	✓	
Allaccio fognatura	Sottotraccia	✓	
Allaccio rete pubblica del gas	Esterna	✓	
Allaccio antenna TV	Sottotraccia	✓	
Allaccio antenna satellitare	-		✓
Impianto di climatizzazione invernale	Generatore di calore a gas metano	✓	
Impianto di climatizzazione estiva	-		✓
Impianto tecnologico idrico-sanitario	Generatore di calore a gas metano	✓	

### 1.8 - Pertinenze e accessori

L'immobile oggetto della presente stima è dotato di pertinenze site al piano terzo sottotetto (soffitta) che hanno subito rilevanti variazioni rispetto all'organismo edilizio riportato negli elaborati depositati presso gli uffici tecnici competenti (Cfr. paragrafo "1.5 - Descrizione immobile").

### 1.9 - Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Sull'immobile non esiste condominio, in quanto le unità immobiliari sono solo tre e, da quanto riferito dal padre del debitore esecutato, le spese vengono gestite e ripartite direttamente dagli attuali proprietari o utilizzatori.







## **2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

### **2.1 - Rispondenze catastali**

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via Monte Conero, 3 e precisamente: abitazione della consistenza catastale di vani 7 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 24, Particella 259, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4 con superficie catastale di 124 m<sup>2</sup> e rendita catastale di € 668,81 sita al piano secondo. L'immobile è dotato di pertinenze site al piano terzo sottotetto (soffitta).

Alla data del sopralluogo, effettuate le opportune misurazioni e rilievi si è potuto constatare che la planimetria catastale dell'immobile presenta incongruenze rispetto alla distribuzione planimetrica rilevata.

Invece non sono molte le difformità rispetto al precedente edilizio depositato presso gli uffici tecnici competenti; in particolare le incongruenze sono state rilevate al piano secondo nell'abitazione dove non è presente il divisorio tra soggiorno e camera e nella soffitta al piano terzo sottotetto che presenta una differente distribuzione degli spazi. In ogni caso le difformità rilevate sono modeste.

### **2.2 - Conformità edilizia**

Dal punto di vista urbanistico, gli accertamenti eseguiti presso il Comune di San Benedetto del Tronto hanno evidenziato una lunga serie di precedenti che sono di seguito riportati:

- Licenza edilizia n. 741 del 30/04/1952 (costruzione edificio);
- Permesso di Costruzione n. 11137 del 07/09/1956 (ampliamento piano terra);
- Permesso di Costruzione n. 12976 del 26/11/1960 (sopraelevazione piano primo);
- Autorizzazione Edilizia in Variante n. 15175 del 09/11/1974 (modifica copertura);
- Concessione Edilizia n. 77 del 18/06/1985 (balcone piano primo);
- Condo Edilizio n. 64 del 27/01/2000 (balconi, ripostiglio esterno e veranda);
- Permesso di Costruire n. 273 del 22/10/2003 (sopraelevazione);
- Permesso di Costruire n. 11 del 05/01/2006 (variante sopraelevazione).

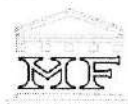
A conferma, si allegano i precedenti edilizi significativi per l'unità immobiliare oggetto di perizia (Allegato 5).

Dunque, attualmente non risultano pratiche edilizie in corso di validità essendo l'ultimo precedente edilizio scaduto nei termini di legge.

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato dei luoghi è difforme all'ultimo precedente edilizio depositato presso gli uffici tecnici competenti.

In particolare le difformità sono sintetizzabili come segue:

- 1) Mancata realizzazione di una camera che è stata integrata nel soggiorno;





- 2) Diversa conformazione della scala di accesso al piano terzo sottotetto che è stata realizzata ad unica rampa (bene condominiale);
- 3) Ampliamenti volumetrici realizzati al piano terzo sottotetto sia sulla terrazza posta a Sud che nella falda di copertura sul lato Nord;
- 4) Diversa distribuzione interna del locale depositato all'ufficio tecnico comunale con cambio di destinazione da locali tecnici a locali abitativi;
- 5) Copertura di parte della terrazza sul lato Sud del piano terzo sottotetto con tettoia.

Le difformità sopraesposte individuate ai numeri 1) e 2) sono da ritenersi sanabili previo pagamento delle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001; mentre le difformità contraddistinte ai numeri 3), 4) e 5) non risultano sanabili e dunque necessitano di ripristino dei luoghi.

Per una maggiore chiarezza, si allegano elaborati tecnici per evidenziare quanto evidenziato (Allegato 6).

### **2.3 - Agibilità**

Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non è stato possibile rinvenire documentazione attestante la agibilità dell'immobile oggetto di stima.





### **3. STATO DI POSSESSO**

#### **3.1 - Disponibilità dell'immobile**

L'unità immobiliare risulta attuale residenza del debitore esecutato.

#### **3.2 - Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di proprietà al fine di tracciare la cronistoria dei titoli. Piena proprietà di immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via Monte Conero, 3 (Fg. 24; Part. 259; Sub. 6 del N.C.E.U. di San Benedetto del Tronto, piano 2, cat. A/2 classe 4, vani 7, rendita € 668,81):

<b>CRONISTORIA TITOLI PROPRIETÀ</b>	
<b>1 - Proprietà</b>	
Titolari	[REDACTED]
Pubblico Ufficiale	Notaio Barmann Francesco di San Benedetto del Tronto
Data Atto	08/10/2004
Rep. n.	n. 75568/21382 del 06/10/2004
Tras. Cons. RR.II.	Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno in data 08/10/2004 al n. 9976 del Registro Generale e 5868 del Registro Particolare.
Tipo atto	Atto di compravendita [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

In relazione a quanto suindicato ed accertato, il sottoscritto riferisce che sussiste continuità delle trascrizioni alla data dell'atto di pignoramento.





#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla conservatoria

<b>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	
<b>Nota n. 1 - Iscrizione</b>	
<b>Ipoteca volontaria</b> R.p. <b>292</b> ; Registro Generale <b>1345</b> in data 01/02/2005 di € 280.000 a favore di Banca delle Marche S.p.A. [REDACTED] contro [REDACTED]	
<i>Conservatoria RR.II. di</i>	Ascoli Piceno
Derivante da	Atto di Mutuo di euro 140.000,00. Ipoteca su: proprietà dell'unità immobiliare in San Benedetto del Tronto, in Via Monte Conero n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Particella 259 Subalterni 3-5.
Autorità emittente	Notaio De Sio Vincenzo Maria di San Benedetto del Tronto in data 01/02/2005 - Repertorio 652

<b>Nota n. 2 - Iscrizione</b>	
<b>Ipoteca legale</b> ai sensi dell'Art. 77 del D.P.R. n. 602/1973 e D.Lgs. n. 46/1999; Registro Generale n. <b>3403</b> , Registro Particolare n. <b>669</b> del 20/03/2007	
<i>Conservatoria RR.II. di</i>	Ascoli Piceno
Derivante da	Atto giudiziario
Autorità emittente	Agente della riscossione per la Provincia di Ascoli Piceno - Repertorio 9995 del 14/03/2007

<b>Nota n. 3 - Iscrizione</b>	
<b>Ipoteca volontaria</b> R.p. <b>2166</b> ; Registro Generale <b>10436</b> in data 17/12/2010 a favore di Banca di Ripatransone Credito Cooperativo Soc. Coop. [REDACTED] contro [REDACTED]	
<i>Conservatoria RR.II. di</i>	Ascoli Piceno
Derivante da	Atto di Mutuo. Ipoteca su: proprietà dell'unità immobiliare in San Benedetto del Tronto, in Via Monte Conero n. 3, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Particella 259 Subalterni 2-6.
Autorità emittente	Notaio Farina Albino di Grottammare in data 13/12/2010 - Repertorio 108677/16246





**Nota n. 4 - Trascrizione**

<b>Verbale di pignoramento immobili;</b> Registro Generale n. <b>319</b> Registro Particolare n. <b>253</b> del 19/01/2016 a favore di Banca di Ripatransone Credito Cooperativo Soc. Coop. [REDACTED] contro [REDACTED]	
<i>Conservatoria RR.II. di</i>	Ascoli Piceno
Derivante da	Atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 08/01/2016 Repertorio n. 3488
Autorità emittente	Tribunale di Ascoli Piceno

**Nota n. 5 - Iscrizione**

<b>Avviso di addebito esecutivo;</b> Registro Generale n. <b>6854</b> Registro Particolare n. <b>1056</b> del 29/09/2016 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. [REDACTED] contro [REDACTED]	
<i>Conservatoria RR.II. di</i>	Ascoli Piceno
Derivante da	Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Autorità emittente	Ipoteca Concessione Amministrativa - Riscossione repertorio 825/816 del 28/09/2016

Inoltre si è constatato che, alla data odierna, non risultano vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- Domande giudiziali;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli di cui sopra sono da ritenersi regolarizzabili al momento della vendita a cura della procedura.

A riprova di quanto illustrato si allega la documentazione reperita presso gli uffici della Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno (Allegato 7).





## **5. STIMA DELL'IMMOBILE**

Una volta definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla determinazione del valore secondo il metodo di stima adottato per la determinazione del prezzo base d'asta pari al valore venale dell'unità immobiliare. Il criterio "Market Comparison Approach" (MCA) appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima per le considerazioni che verranno esposte al punto successivo.

La stima è stata quindi eseguita con il procedimento sintetico di **stima per confronto** (comparativa) e di **stima analitica** (metodo finanziario) che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Per il metodo di confronto si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari rilevate attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando di persona tecnici e costruttori della zona conosciuti personalmente per la serietà e l'ampiezza della casistica trattata, oltreché agenzie immobiliari. In ausilio a ciò ed a conferma di quanto accertato sono state verificate e consultate le indicazioni contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e del Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno che sono riferite alla tipologia dell'immobile oggetto di stima con opportune aggiunte e detrazioni per renderle coerenti alle caratteristiche del bene oggetto di stima al momento corrente. I prezzi indicati sono espressi in euro/metro quadro e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali: queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

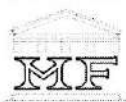
### **5.1 - Stima comparativa poliparametrica**

Per la valutazione immobiliare si è tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 14/12/2015. Qui sono riportati gli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale richiamate nella Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio del 04/02/2014 n. 17, come l'International Valuation Standards (IVS) o l'European Valuation Standards (EVS) o quelli riconosciuti a livello nazionale come il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il metodo di valutazione scelto, "Market Comparison Approach" (MCA) applica procedimenti ripetibili e uniformi, che si basano sulla rilevazione dei dati immobiliari, sull'analisi quantitativa e sulla verifica dei risultati, evitando in tal modo errori e complicazioni impreviste.

Infatti il valore di mercato sarà espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile che sono da ritenersi come gli elementi distintivi rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Per l'applicazione del metodo si è svolta un'attenta analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.





Ai fini dell'analisi economico-estimativa, del segmento economico individuato sono stati evidenziati i seguenti principali parametri:

- a) Localizzazione (posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria);
- b) Tipo di contratto (natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto all'utilizzo del bene in leasing, ecc.);
- c) Destinazione (l'uso al quale è adibito l'immobile - es. abitazione, ufficio, commercio, ecc.);
- d) Tipologia immobiliare (classificazione degli immobili in: fabbricati o terreni; nuovo, usato, ristrutturati o restaurati; in condominio o proprietà esclusiva; ecc.);
- e) Dimensione (piccola, media o grande rispetto al mercato immobiliare in esame);
- f) Caratteri della domanda e dell'offerta (interrelazione tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato);
- g) Livello di prezzo (prezzo medio unitario medio degli immobili del segmento di mercato);
- h) Fase del mercato immobiliare (riferita all'andamento ciclico del mercato - es. espansione, contrazione, recessione e recupero).

Il sottoscritto per determinare il valore della proprietà immobiliare ha fatto dunque riferimento ad immobili individuati nello stesso segmento di mercato, individuando per ognuno le caratteristiche di comparazione (elements of comparison) per poi determinare i risultati riferendo questi valori all'unità di consistenza, cioè il metro quadro (m<sup>2</sup>).

Le fonti primarie di approvvigionamento dati per costruire l'insieme di confronto sono rappresentate dagli atti di compravendita (prezzo reale) o dagli annunci delle agenzie immobiliari (prezzo offerta da allineare a quello reale).

Nel caso in esame sono stati individuati tre comparables, ricavati da annunci immobiliari, e per ognuno di loro sono state individuate le seguenti caratteristiche di confronto:

- Caratteristiche quantitative: Prezzo, Data annuncio;
- Caratteristiche qualitative: Manutenzione, Orientamento, Affaccio.

Queste sono così riassumibili:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>81,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>138,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>76,00</b>
Data Annuncio	<b>Apr. 2018</b>	Data Contratto	<b>Mag. 2018</b>	Data Contratto	<b>Mag. 2018</b>
Manutenzione	<b>Normale</b>	Manutenzione	<b>Normale</b>	Manutenzione	<b>Normale</b>
Orientamento	<b>Sud</b>	Orientamento	<b>Est</b>	Orientamento	<b>Ovest</b>
Affaccio	<b>Normale</b>	Affaccio	<b>Buono</b>	Affaccio	<b>Normale</b>





### **5.1.1 - Prezzo**

L'omogeneizzazione dei valori prospettati negli annunci immobiliari rispetto a quelli reali è stata effettuata facendo riferimento alla valutazione data dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona, per destinazione, tipologia abitativa e per stato di conservazione, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello del **secondo semestre 2017**.

La banca dati utilizzata considera le serie omogenee di prezzi unitari ricavate dalle indagini dalle quali sono esclusi tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione del mercato ordinario.

Inoltre si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, per ricavare il relativo prezzo da applicare alle singole porzioni immobiliari, ricordato che detto prezzo è comprensivo dell'incidenza dell'area del fabbricato e delle relative aree di pertinenza.

Ora partendo dal prezzo desumibili dai tre comparables avremo che il prezzo riferito all'unità di misura è pari a:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>81,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>138,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>76,00</b>
Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.962,96</b>	Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.304,35</b>	Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.092,11</b>

Dunque il valore di mercato medio delle agenzie deducibile è di:

<b>Valore di mercato medio agenzie immobiliari (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.786,47</b>

Secondo quanto ricavabile dal prezzo unitario medio reperibile sul portale dell'O.M.I (Osservatorio Mercato immobiliare):

Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Minimo	Massimo
<b>Abitazione Civile</b>	<b>Normale</b>	<b>1.300,00</b>	<b>1.900,00</b>

Dunque il valore di mercato medio delle agenzie deducibile è di:

<b>Valore di mercato medio O.M.I. (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.600,00</b>

A questo punto è possibile allineare i prezzi di mercato a quelli dei prezzi reali andandoli a moltiplicare per il rapporto strumentale tra prezzo offerto e prezzo di mercato:







<b>Rapporto strumentale offerta/mercato</b>	
<b>0,896</b>	

Il valore prossimo all'unità indica che la domanda per appartamenti situati in questa zona, in questo periodo storico del mercato immobiliare, è sostenuta e le offerte sono scarse.

Ora possiamo calcolare il prezzo reale della compravendita moltiplicando il prezzo offerta per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

<b>Unità Immobiliare 1</b>		<b>Unità Immobiliare 2</b>		<b>Unità Immobiliare 3</b>	
Prezzo (€)	<b>140.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>160.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>140.000,00</b>
Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>81,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>138,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>76,00</b>
Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.700,00</b>	Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.200,00</b>	Prezzo al m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.800,00</b>

Quindi il prezzo marginale dell'insieme di confronto è pari al prezzo medio inferiore dunque:

<b>Prezzo marginale insieme di confronto (€)</b>	
<b>1.200,00</b>	

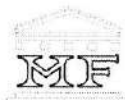
A questo punto è possibile calcolare le superfici differenziali (comparables) rispetto a quella dell'immobile da stimare (subject) che è pari a:

<b>Superficie commerciale immobile da stimare (m<sup>2</sup>)</b>	
<b>143,91</b>	

<b>Unità Immobiliare 1</b>		<b>Unità Immobiliare 2</b>		<b>Unità Immobiliare 3</b>	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>81,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>138,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>76,00</b>
Differenza (m <sup>2</sup> )	<b>62,91</b>	Differenza (m <sup>2</sup> )	<b>5,91</b>	Differenza (m <sup>2</sup> )	<b>67,91</b>
Valore Diff. (€/m <sup>2</sup> )	<b>75.492,00</b>	Valore Diff. (€/m <sup>2</sup> )	<b>7.092,00</b>	Valore Diff. (€/m <sup>2</sup> )	<b>81.492,00</b>
Prezzo corretto (€)	<b>234.492,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>187.092,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>240.492,00</b>

Quindi il più probabile prezzo dell'immobile da stimare per questa caratteristica di confronto è la media dei prezzi corretti:

<b>Prezzo probabile immobile da stimare (€)</b>	
<b>221.000,00</b>	





### **5.1.2 - Data Annuncio**

Il prezzo degli immobili, ancorché sia un mercato poco dinamico, potrebbe essere soggetto a variazioni nel tempo e dunque appare evidente che il prezzo dovrà essere omogeneizzato a quello odierno. Non si deve comunque fare riferimento alla matematica finanziaria o alla rivalutazione basata esclusivamente sull'inflazione ma sul saggio di variazione del mercato immobiliare che si calcola misurando la differenza tra il valore medio di un'abitazione dello stesso segmento del bene oggetto di stima all'inizio del semestre ed il valore che si era manifestato all'inizio del semestre precedente.

$$r_{vmi} = \frac{V_{imm\ u_a} - V_{imm\ u_b}}{V_{imm\ u_b}}$$

Dove:

$r_{vmi}$  = saggio di variazione del mercato immobiliare;

$V_{imm\ u_a}$  = valore immobiliare unitario rilevato nel semestre;

$V_{imm\ u_b}$  = valore immobiliare unitario rilevato nel semestre precedente.

Dunque ricavando il prezzo più aggiornato rispetto a quello di valutazione per calcolare il saggio di variazione temporale, si fa riferimento al portale dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rispetto agli aggiornamenti semestrali; nel caso dell'ultimo semestre avremo che:

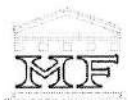
Ultimo semestre			
Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Minimo	Massimo
Abitazione Civile	Normale	1.300,00	1.900,00

Dunque il valore di mercato medio delle agenzie deducibile per l'ultimo semestre è di:

Valore di mercato medio O.M.I. - Ultimo semestre (€/m <sup>2</sup> )
1.600,00

Anche per quanto attiene il penultimo semestre le valutazioni sono le seguenti:

Penultimo semestre			
Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Minimo	Massimo
Abitazione Civile	Normale	1.300,00	1.900,00





Quindi il valore di mercato medio delle agenzie deducibile per il penultimo semestre è lo stesso e pari a :

<b>Valore di mercato medio O.M.I. - Penultimo semestre (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.600,00</b>

Dunque il saggio semestrale e di conseguenza quello mensile saranno:

<b>Saggio semestrale (%)</b>	<b>Saggio mensile (%)</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Dunque non risultano variazioni di prezzo in base agli scostamenti temporali degli annunci immobiliari pertanto la caratteristica "Data del contratto" non risulta significativa.

Questo dato permette, inoltre, di dimostrare che il mercato non è di tipo dinamico e dunque si può, con buona approssimazione, stimare che tali valori siano applicabili anche alla data odierna.





### **5.1.3 - Stato di manutenzione generale**

Lo stato di manutenzione per essere valutato necessita di una scala ordinale con valori progressivi detti nomenclatori. Solitamente si stabiliscono tre livelli (Scadente, Normale e Buono).

<b>Nomenclatori e loro punteggio per lo stato di manutenzione generale</b>		
<b>Scadente</b>	<b>Scadente</b>	<b>Buona</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

In base a questi giudizi si calcolerà la spesa media occorrente per il passaggio da un livello all'altro. Trovandoci in una caratteristica qualitativa il prezzo marginale coinciderà con il prezzo unitario necessario per eseguire le opere in grado di determinare il passaggio di un grado delle scale ordinarie. È possibile tenere conto del fatto che l'effetto economico provocato da tale caratteristica si ritiene non possa essere superiore al 10% del prezzo complessivo del bene nel passaggio da un nomenclatore a quello successivo.

Dunque considerando per ogni livello di manutenzione un punteggio corrispondente allo stato riscontrabile avremo che:

<b>Unità Immobiliare 1</b>		<b>Unità Immobiliare 2</b>		<b>Unità Immobiliare 3</b>	
Liv. Manutenzione	<b>Normale</b>	Liv. Manutenzione	<b>Normale</b>	Liv. Manutenzione	<b>Normale</b>
Punteggio Manut.	<b>2</b>	Punteggio Manut.	<b>2</b>	Punteggio Manut.	<b>2</b>
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>81,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>138,00</b>	Sup. Comm. (m <sup>2</sup> )	<b>76,00</b>
Prezzo Marg. (€/m <sup>2</sup> )	<b>120,00</b>	Prezzo Marg. (€/m <sup>2</sup> )	<b>80,00</b>	Prezzo Marg. (€/m <sup>2</sup> )	<b>130,00</b>

Quindi il prezzo marginale dell'insieme di confronto è pari al prezzo unitario inferiore necessario per eseguire le opere per determinare il passaggio di un grado della scala ordinale (valore minimo):

<b>Prezzo marginale insieme di confronto (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>80,00</b>

Mentre l'immobile oggetto di stima (subject) avrà il seguente livello di manutenzione:

<b>Dati immobile da stimare</b>	
Livello Manutenzione	<b>Normale</b>
Punteggio Manutenzione	<b>2</b>





Quindi il differenziale del livello di manutenzione tra il subject ed i comparables sarà:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Diff. Liv. Manut.	<b>0</b>	Diff. Liv. Manut.	<b>0</b>	Diff. Liv. Manut.	<b>0</b>

Dunque possiamo calcolarci le variazioni di prezzo in base ai differenti gradi di manutenzione dei comparables:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>
Prezzo corretto (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>159.000,00</b>
Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.000,00</b>	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.300,00</b>	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.100,00</b>

Quindi il più probabile prezzo dell'immobile da stimare per questa caratteristica è pari a:

<b>Prezzo probabile immobile da stimare (€)</b>
<b>259.038,00</b>





### 5.1.4 - Orientamento prevalente

L'orientamento prevalente, come lo stato di manutenzione generale, per essere valutato necessita di una scala ordinale con valori progressivi detti nomenclatori. Normalmente la direzione considerata è quella ortogonale alla facciata dell'uscita o dove si trova la zona di maggior pregio o quella con il maggior numero di vani. In questo caso i nomenclatori saranno basati sui punti cardinali (Nord, Nord-Est, Est, Sud-Est, Sud, Sud-Ovest, Ovest, Nord-Ovest).

Nomenclatori e loro punteggio per l'orientamento prevalente	
Orientamento	Punteggio
Nord	0
Nord-Est	2
Est	4
Sud-Est	6
Sud	7
Sud-Ovest	5
Ovest	3
Nord-Ovest	1

Per calcolare il saggio di variazione d'orientamento si dovrà utilizzare la seguente relazione:

$$r_{vuo} = \frac{r_{vpo}}{(o_a - o_b)} = \frac{(P_{imm\ o_a} - P_{imm\ o_b})}{P_{imm\ o_b}} * \frac{1}{(o_a - o_b)}$$

Dove:

$r_{vuo}$  = rapporto mercantile unitario tra la differenza di prezzo che si manifesta tra due immobili con diverso orientamento, sempre rapportata al prezzo del secondo immobile;

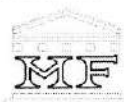
$o_a$  = punteggio orientamento bene "a";

$o_b$  = punteggio orientamento bene "b".

Per l'orientamento prevalente si considera normalmente la direzione in uscita e perpendicolare alla facciata dove si trova la zona giorno/zona esposizione o comunque il maggior numero di vani dell'immobile che per i comparables sarà:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Orientamento	<b>Sud</b>	Orientamento	<b>Est</b>	Orientamento	<b>Ovest</b>
Punteggio	<b>7</b>	Punteggio	<b>4</b>	Punteggio	<b>3</b>

22



**Studio di Progettazione Ingegneristica Melchionna Ing. Fabio**

Via Augusto Murri, 30 - 63100 - Ascoli Piceno (AP)

Cell. 328-7454414 - E-mail: [fabiomelchionna@libero.it](mailto:fabiomelchionna@libero.it)





Mentre l'immobile oggetto di stima (subject) avrà il seguente orientamento prevalente:

Dati immobile da stimare	
Orientamento	<b>Sud</b>
Punteggio	<b>7</b>

Quindi il differenziale dell'orientamento prevalente tra il subject ed i comparables sarà:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Diff. Orientamento	<b>0,0</b>	Diff. Orientamento	<b>3,0</b>	Diff. Orientamento	<b>4,0</b>

Dunque calcolando i saggi di orientamento prevalente avremo che:

Rapporto Mercantile Mediato ( $r_{vup}$ )	
<b>-0,121</b>	

Quindi possiamo determinare il prezzo marginale della compravendita moltiplicando il prezzo offerto per il rapporto mercantile mediato:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Marginale (€)	<b>-19.200,00</b>	Marginale (€)	<b>-21.800,00</b>	Marginale (€)	<b>-19.200,00</b>

Dunque i prezzi dovuti alla differenza di orientamento del subject rispetto ai vari comparables saranno:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>-65.400,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>-76.800,00</b>
Prezzo corretto (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>114.600,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>82.200,00</b>
Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>2.00,00</b>	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>800,00</b>	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	<b>1.100,00</b>

Quindi il più probabile prezzo dell'immobile da stimare per questa caratteristica è pari a:

Prezzo probabile immobile da stimare (€)	
<b>187.083,00</b>	





### **5.1.5 - Affaccio prevalente**

Per valutare i prezzi marginali e le variazioni di prezzo rispetto al differenziale di affaccio del bene da stimare rispetto ai beni di confronto si procede sempre con una scala ordinale policotomica come nel caso dell'orientamento riferita alla facciata dell'uscita o dove si trova la zona di maggior pregio o quella con il maggior numero di vani.

Per calcolare il saggio di variazione dell'affaccio prevalente si dovrà utilizzare la stessa relazione impiegata nel calcolo del saggio di variazione d'orientamento considerando il rapporto mercantile unitario tra la differenza di prezzo che si manifesta tra due immobili con diverso valore di affaccio, sempre rapportata al prezzo del secondo immobile.

<b>Nomenclatori e loro punteggio per gli affacci</b>	
<b>Affaccio</b>	<b>Punteggio</b>
<b>Verso viabilità carrabile o pedonale altamente frequentata</b>	<b>2</b>
<b>Verso viabilità carrabile o pedonale moderatamente frequentata</b>	<b>1</b>
<b>Verso viabilità carrabile o pedonale scarsamente frequentata</b>	<b>0</b>

Per l'affaccio prevalente si considera normalmente la direzione in uscita e perpendicolare alla facciata dove si trova la zona giorno/zona esposizione o comunque il maggior numero di vani dell'immobile che per i comparables sarà:

<b>Unità Immobiliare 1</b>		<b>Unità Immobiliare 2</b>		<b>Unità Immobiliare 3</b>	
Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>180.000,00</b>	Prezzo (€)	<b>159.000,00</b>
Punteggio	<b>0</b>	Punteggio	<b>1</b>	Punteggio	<b>0</b>

Mentre l'immobile oggetto di stima (subject) avrà il seguente affaccio prevalente:

<b>Dati immobile da stimare</b>	
Punteggio	<b>0</b>

Dunque calcolando i saggi di orientamento prevalente avremo che:

<b>Rapporto Mercantile Mediato (<math>r_{vup}</math>)</b>
<b>0,333</b>

Quindi possiamo determinare il prezzo marginale della compravendita moltiplicando il prezzo offerto per il rapporto mercantile mediato:

<b>Unità Immobiliare 1</b>		<b>Unità Immobiliare 2</b>		<b>Unità Immobiliare 3</b>	
Marginale (€)	<b>53.000,00</b>	Marginale (€)	<b>60.000,00</b>	Marginale (€)	<b>53.000,00</b>





**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.R.G. 86/2016**

Promosso da: **BCC DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO S.C.**

Contro: XXXXXXXXXX



Dunque i prezzi dovuti alla differenza di affaccio del subject rispetto ai vari comparables saranno:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>60.000,00</b>	Prezzo Diff. (€)	<b>0,00</b>
Prezzo corretto (€)	<b>159.000,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>240.000,00</b>	Prezzo corretto (€)	<b>159.000,00</b>

Quindi il più probabile prezzo dell'immobile da stimare per questa caratteristica è pari a:

Prezzo probabile immobile da stimare (€)
<b>273.429,00</b>



**Studio di Progettazione Ingegneristica Melchionna Ing. Fabio**

Via Augusto Murri, 30 - 63100 - Ascoli Piceno (AP)

Cell. 328-7454414 - E-mail: [fabiomelchionna@libero.it](mailto:fabiomelchionna@libero.it)





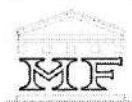
### **5.1.6 - Risultati stima comparativa poliparametrica**

Sulla scorta di quanto detto si arriva al seguente prospetto di analisi dei prezzi marginali per poter calcolare il prezzo corretto relativo ad ogni singolo comparables:

Unità Immobiliare 1		Unità Immobiliare 2		Unità Immobiliare 3	
Prezzo (€)	<b>234.492,00</b>	Prezzo (€)	<b>187.092,00</b>	Prezzo (€)	<b>240.492,00</b>
Data Contratto (€)	<b>159.000,00</b>	Data Contratto (€)	<b>180.000,00</b>	Data Contratto (€)	<b>159.000,00</b>
Manutenzione (€)	<b>159.000,00</b>	Manutenzione (€)	<b>180.000,00</b>	Manutenzione (€)	<b>159.000,00</b>
Orientamento (€)	<b>159.000,00</b>	Orientamento (€)	<b>114.600,00</b>	Orientamento (€)	<b>82.200,00</b>
Affacci (€)	<b>159.000,00</b>	Affacci (€)	<b>240.000,00</b>	Affacci (€)	<b>159.000,00</b>
Prezzo corretto (€)	<b>174.098,40</b>	Prezzo corretto (€)	<b>180.338,40</b>	Prezzo corretto (€)	<b>159.938,40</b>

Quindi il prezzo più probabile dell'immobile da stimare sarà derivato dalla media dei prezzi per unità di misura (Prospetto di stima):

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	Stima (€)
Appartamento sito nel Comune di San Benedetto Tronto (AP) - Via Monte Conero n. 3	Appartamento al Piano Secondo – Soffitta al Piano Terzo Sottotetto	143,91	1.800,00	<b>259.038,00</b>





## 5.2 - Stima comparativa monoparametrica

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni, è stato scelto tenuto presente i seguenti elementi di mercato e precisamente:

- destinazione del bene oggetto di stima;
- ubicazione del bene oggetto di stima;
- stato di consistenza del bene oggetto di stima;
- parametri comparativi con compravendita di immobili simili siti nelle vicinanze.

Per determinare il valore della proprietà immobiliare si è fatto riferimento a prezzi praticati in precedenti compravendite di immobili simili a quelli in esame, riferendo questi valori all'unità di consistenza, cioè il metro quadro (m<sup>2</sup>), anche sulla base di informazioni assunte presso altri tecnici del luogo, alcune agenzie immobiliari, la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, l'Ufficio del Registro e l'Agenzia del Territorio.

In particolare si è dato maggior peso alla valutazione data dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona, per destinazione, tipologia abitativa e per stato di conservazione, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del **secondo semestre 2017**.

Comunque, come già dimostrato nel paragrafo "5.1.2 - Data Annuncio", il mercato non è di tipo dinamico e dunque si può, con buona approssimazione, stimare che tali valori siano applicabili anche alla data odierna.

La banca dati utilizzata considera le serie omogenee di prezzi unitari ricavate dalle indagini dalle quali sono esclusi tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione del mercato ordinario.

Inoltre si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, per ricavare il relativo prezzo da applicare alle singole porzioni immobiliari, ricordato che detto prezzo è comprensivo dell'incidenza dell'area del fabbricato e delle relative aree di pertinenza.

Ultimo semestre			
Tipologia	Stato conservazione	Valore mercato (€/m <sup>2</sup> )	
		Minimo	Massimo
Abitazione Civile	Normale	1.300,00	1.900,00

Quindi il valore di mercato medio delle agenzie deducibile per il penultimo semestre è di:

Valore di mercato medio O.M.I. - Penultimo semestre (€/m <sup>2</sup> )
1.600,00



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.R.G. 86/2016**

Promosso da: **BCC DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO S.C.**

Contro: XXXXXXXXXX



Sulla scorta di quanto detto si arriva al seguente prospetto di stima:

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	Stima (€)
Appartamento sito nel Comune di San Benedetto Tronto (AP) - Via Monte Conero n. 3	Appartamento al Piano Secondo – Soffitta al Piano Terzo Sottotetto	143,91	1.600,00	<b>230.256,00</b>



**Studio di Progettazione Ingegneristica Melchionna Ing. Fabio**

Via Augusto Murri, 30 - 63100 - Ascoli Piceno (AP)

Cell. 328-7454414 - E-mail: [fabiomelchionna@libero.it](mailto:fabiomelchionna@libero.it)





### 5.3 - Stima analitica con metodo finanziario

Il criterio di stima adottato per la valutazione dei beni, corrisponde alla verifica della stima effettuata con il metodo di capitalizzazione del reddito.

È prassi corrente considerare saggi di rendimento lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale (così stimano i saggi il "Consulente Immobiliare" e "Nomisma", tanto per citare i più importanti operatori nel campo).

Il vantaggio è rappresentato dalla possibilità di evitare difficili e incerte stime delle spese in detrazione. Il tasso di rendimento per l'immobile in oggetto è ottenuto considerando un procedimento sintetico di determinazione dello stesso (confronto valori di redditi con valori di mercato immobiliare della zona, per immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Nel caso di specie si considera un canone di locazione lorda mensile derivante da valori riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona, per destinazione, tipologia abitativa e per stato di conservazione, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

Il listino utilizzato è quello del **secondo semestre 2017**.

Comunque, come già dimostrato nel paragrafo "5.1.2 - Data Annuncio", il mercato non è di tipo dinamico e dunque si può, con buona approssimazione, stimare che tali valori siano applicabili anche alla data odierna.

La banca dati utilizzata considera le serie omogenee di prezzi unitari ricavate dalle indagini dalle quali sono esclusi tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione del mercato ordinario.

Inoltre si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, per ricavare il relativo prezzo da applicare alle singole porzioni immobiliari, ricordato che detto prezzo è comprensivo dell'incidenza dell'area del fabbricato e delle relative aree di pertinenza.

Secondo quanto ricavabile dal prezzo unitario medio di locazione reperibile sul portale dell'O.M.I (Osservatorio Mercato immobiliare) per l'ultimo semestre i valori sono:

Ultimo semestre			
Tipologia	Stato conservazione	Valore locazione (€/m <sup>2</sup> x mese)	
		Minimo	Massimo
Appartamento Civile	Normale	3,50	6,00

Dunque il valore di mercato medio delle agenzie deducibile per l'ultimo semestre è di:

Valore di locazione medio O.M.I. - Ultimo semestre (€/m <sup>2</sup> x mese)
4,75





Gli stessi valori sono riscontrabili per il penultimo semestre:

Penultimo semestre			
Tipologia	Stato conservazione	Valore locazione (€/m <sup>2</sup> x mese)	
		Minimo	Massimo
Appartamento Civile	Normale	3,50	6,00

Quindi il valore di mercato medio delle agenzie deducibile per il penultimo semestre è di:

Valore di locazione medio O.M.I. - Penultimo semestre (€/m <sup>2</sup> x mese)
4,75

Dunque il saggio semestrale e di conseguenza quello mensile saranno:

Saggio semestrale (%)	Saggio mensile (%)
0,00	0,00

Dunque, sulla scorta di quanto analizzato si arriva al seguente valore di locazione attualizzato a un semestre successivo (scostamento temporale con perizia di stima):

Probabile valore di locazione medio O.M.I. (€/m <sup>2</sup> x mese)
4,75

Quindi il valore di locazione attualizzato a un semestre successivo (scostamento temporale con perizia di stima) su base annua sarà:

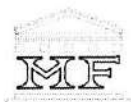
Probabile valore di locazione medio O.M.I. (€/m <sup>2</sup> x anno)
4,75 x 12 = 57,00

Ora, si dovrà procedere alla ricerca del saggio di capitalizzazione che si basa sulla rilevazione diretta dei dati di mercato, canoni di affitto e prezzi di compravendita, nei segmenti di mercato definiti rispetto all'immobile oggetto di stima (market oriented). Lo schema generale, deriva dalla seguente formula:

$$i = \frac{\frac{R_a + R_b + R_c}{S_a + S_b + S_c}}{\frac{P_x + P_y}{S_x + S_y}}$$

Dove:

- "R<sub>n</sub>" rappresentano il campione degli affitti costituito da contratti con canoni annui;



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N.R.G. 86/2016**Promosso da: **BCC DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO S.C.**Contro: XXXXXXXXXX

- "S<sub>n</sub>" rappresentano le superfici commerciali;
- "P<sub>n</sub>" rappresentano il campione dei contratti con prezzi di vendita.

Quindi facendo riferimento ai dati reperibili dall'organismo di riferimento delle compravendite, ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) si può desumere che:

$$i = \frac{\frac{(3,5+6,0)}{2} \times 12}{\frac{(1.300+1.900)}{2}} = \frac{57,0}{1.600,0} = 0,035 = 3,5\%$$

In conclusione si arriva al seguente prospetto di stima:

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Canone locazione annuo (€/m <sup>2</sup> x anno)	Tasso capitalizz. lorda "i" (%)	Stima (€)
Appartamento sito nel Comune di San Benedetto Tronto (AP) - Via Monte Conero n. 3	Appartamento al Piano Secondo - Soffitta al Piano Terzo Sottotetto	143,91	57,00	3,50	<b>143,91x57,0</b> <hr/> <b>= 234.367,7</b>  <b>3,5%</b>

**Studio di Progettazione Ingegneristica Melchionna Ing. Fabio**

Via Augusto Murri, 30 - 63100 - Ascoli Piceno (AP)

Cell. 328-7454414 - E-mail: [fabiomelchionna@libero.it](mailto:fabiomelchionna@libero.it)



## 6. CONCLUSIONI

### 6.1 - Valutazione estimativa

Dai procedimenti di stima che sono stati eseguiti utilizzando tre metodologie indipendenti si sono ottenuti dei giudizi estimativi che differiscono tra loro in misura inferiore alla tolleranza massima ammissibile.

Infatti dai confronti tra due metodi di stima diversi scelti tra le tre stime effettuate e precisamente tra:

- "Stima Comparativa Poliparametrica"
- "Stima Comparativa Monoparametrica",
- "Stima Analitica con Metodo Finanziario",

applicando la seguente formula:

$$C_v \% = \frac{P_{am} - P_{bm}}{P_{am}} \times 100$$

Dove:

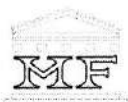
Cv% = percentuale differenziale tra i due metodi;

P<sub>am</sub> = prezzo di stima con il metodo "a";

P<sub>bm</sub> = prezzo di stima con il metodo "b";

si ottengono i seguenti risultati:

Metodo	Valore di stima (€)
<b>1)</b> Stima Comparativa Poliparametrica	<b>259.038,00</b>
<b>2)</b> Stima Comparativa Monoparametrica	<b>230.256,00</b>
<b>3)</b> Stima Analitica con Metodo Finanziario	<b>234.367,70</b>
Differenza <b>1-2</b> - Differenza <b>2-1</b>	<b>±28.782,00</b>
Differenza <b>1-3</b> - Differenza <b>3-1</b>	<b>±24.670,30</b>
Differenza <b>2-3</b> - Differenza <b>3-2</b>	<b>±4.111,70</b>





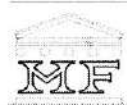


La percentuale differenziale, per far sì che la stima possa essere considerata attendibile deve essere inferiore al 15%, rappresenta il valore di scostamento massimo ammissibile. Pertanto le stime ottenute possono considerarsi attendibili viste le percentuali di scostamento rientranti nei limiti di tollerabilità:

Metodo	Valore differenziale (%)
Percentuale differenziale 1-2	<b>11,11%</b>
Percentuale differenziale 2-1	<b>12,50%</b>
Percentuale differenziale 1-3	<b>9,52%</b>
Percentuale differenziale 3-1	<b>10,53%</b>
Percentuale differenziale 2-3	<b>1,79%</b>
Percentuale differenziale 3-2	<b>1,75%</b>

Dunque, sulla scorta delle proprie esperienze personali, viste le analisi eseguite, attribuisce il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale con un valore riferito all'unità di consistenza, cioè il metro quadro (m<sup>2</sup>), pari a quanto riportato nel seguente prospetto (Prospetto di stima):

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	Stima
Appartamento sito nel Comune di San Benedetto Tronto (AP) - Via Monte Conero n. 3	Appartamento al Piano Secondo – Soffitta al Piano Terzo Sottotetto	143,91	1.700,00	<b>244.647,00</b>





Alla valutazione sopra ricavata si applicano i seguenti abbattimenti forfettari (Prospetto abbattimenti forfettari):

Abbattimenti Forfettari	Percentuale (%)	Decurtazione (€)
Abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché valori catastali e l'assenza per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite	10%	<b>24.464,70</b>
Abbattimento forfettario per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-	<b>0,00</b>
Abbattimento forfettario per lo stato di possesso	1%	<b>2.446,47</b>
Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (Iscrizioni e pignoramenti)	circa	<b>1.000,00</b>
Abbattimento per necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi	0%	<b>0,00</b>
Abbattimento per oneri e pesi (costi pratica di sanatoria e mancanza del certificato di agibilità comprensivo del ripristino dello stato dei luoghi)	10%	<b>24.464,70</b>
<b>Totale</b>		<b>52.380,00</b>

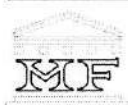
N.B.: Dell'abbattimento forfettario per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile si è tenuto in debito conto nella valutazione della caratteristica manutenzione, pertanto in questa sede possiamo considerare un valore nullo.

Dal prospetto di stima e da quello degli abbattimenti forfettari si ricava un valore dell'immobile in cifra tonda di:

Probabile valore di mercato (€) dell'intero bene
192.271,13 in conto tondo <b>192.000,00 (centonovantaduemila/00)</b>

### **6.2 - Accertamento se vendita soggetta a I.V.A.**

Le proprietà non sono soggette al pagamento dell'I.V.A. perché beni personali [REDACTED]





### **6.3 - Divisibilità del bene**

Il sottoscritto ritiene che non sia possibile né conveniente procedere alla divisibilità del bene; si ritiene che la vendita della quota indivisa possa fruttare ricavi pari o maggiori della quota determinata ai sensi dell'Art. 568 del C.P.C.





## **7. RIEPILOGO**

### **7.1 - Riepilogo valore di stima**

Il sottoscritto Tecnico incaricato ritiene in conclusione di aver adempiuto all'incarico conferitogli, e considera attendibile il valore ottenuto pari a:

<b>Diritto di piena proprietà su bene immobile</b> con destinazione "civile abitazione" sita nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) – Via Monte Conero n. 3	<b>€ 192.000,00</b>
--	---------------------

### **7.2 - Riepilogo per il bando d'asta**

Diritto di piena proprietà su bene immobile sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Via Monte Conero, 3 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Via Monte Conero n. 3: abitazione della consistenza catastale di vani 7 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al Foglio 24, Particella 259, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4 di superficie catastale 124 m<sup>2</sup> e rendita di € 668,81 sita al piano secondo e sottotetto.

La proprietà in oggetto fa parte di un fabbricato di civile abitazione che presenta caratteristiche costruttive tipiche del periodo di costruzione risalente agli anni '50. Successivamente sono state apportate modifiche sostanziali che hanno portato ad un organismo differente con sopraelevazioni e aggiunte di cui non è stato possibile reperire precedenti edilizi nei pubblici uffici comunali, né tantomeno il certificato di agibilità.

La situazione di fatto, rilevata è dunque per lo più corrispondente all'ultimo precedente edilizio per il piano secondo, ma totalmente difforme, con abusi non sanabili al piano terzo sottotetto. L'immobile risulta essere in discreto stato di manutenzione.

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risultate pratiche edilizie in corso alla data del sopralluogo.

Sull'immobile risultano trascrizioni presso la Conservatoria dei R.I. suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

Il tutto come meglio descritto nella CTU, alla quale ci si riporta integralmente, redatta dall'Ing. Fabio Melchionna in data 20/08/2018.

**Prezzo base d'asta: Euro 192.000,00 (centonovantaduemila/00)**





Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 37 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione è depositata telematicamente. Con osservanza.

**Ascoli Piceno il 20/08/2018**

**Il Tecnico**



**Ing. Fabio Melchionna**



