



TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

Esecuzione immobiliare N. 73/2022

Giudice dell'esecuzione: 

RELAZIONE DI STIMA

Fascicolo LOTTI A-B-C

Convenuto 

PREMESSA		3
CAP 1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE		4
1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4	
1.2 – FORMAZIONE DI LOTTI	4	
CAP 2 “ –LOTTO A” IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE		5
2.1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO A	5	
2.1.1 – DESCRIZIONE GENERALE	5	
2.1.2 – DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA	5	
CAP 3 – “LOTTO A” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE		10
3.1 – ESTREMI DELLE CONCESSIONI/LICENZE EDILIZIE	10	
CAP 4 “ –LOTTO A” STATO DI POSSESSO		10
CAP 5 “ –LOTTO A” VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		10
CAP 6 “ –LOTTO A” STIMA DELL’IMMOBILE		12
6.1 – CRITERI DI STIMA	12	
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	12	
6.3 – STIMA DELL’IMMOBILE	12	
6.4 – VALORE DI STIMA	13	
ALLEGATI		13
CAP 2 “ –LOTTO B” IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE		14
2.1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO A	14	
2.1.1 – DESCRIZIONE GENERALE	14	
2.1.2 – DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA	14	
CAP 3 – “LOTTO B” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE		18
3.1 – ESTREMI DELLE CONCESSIONI/LICENZE EDILIZIE	18	
CAP 4 “ –LOTTO B” STATO DI POSSESSO		18
CAP 5 “ –LOTTO B” VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		18
CAP 6 “ –LOTTO B” STIMA DELL’IMMOBILE		20
6.1 – CRITERI DI STIMA	20	
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	20	
6.3 – STIMA DELL’IMMOBILE	20	
6.4 – VALORE DI STIMA	21	
ALLEGATI		21
CAP 2 “ –LOTTO C” IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE		22
2.1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL LOTTO A	22	
2.1.1 – DESCRIZIONE GENERALE	22	
2.1.2 – DESCRIZIONE DELLE UNITÀ OGGETTO DI STIMA	22	
CAP 3 – “LOTTO C” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE		25
3.1 – ESTREMI DELLE CONCESSIONI/LICENZE EDILIZIE	25	
CAP 4 “ –LOTTO C” STATO DI POSSESSO		25
CAP 5 “ –LOTTO C” VINCOLI ED ONERI GIURIDICI		25
CAP 6 “ –LOTTO C” STIMA DELL’IMMOBILE		27
6.1 – CRITERI DI STIMA	27	
6.2 – FONTI DI INFORMAZIONE	27	
6.3 – STIMA DELL’IMMOBILE	27	
6.4 – VALORE DI STIMA	28	
ALLEGATI		28



Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, con PEC del 06/06/2023 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i 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

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 13 Ottobre 2023

In data 29/06/202 [REDACTED] imo sopralluogo, in presenza del nominato custode dott. [REDACTED]
[REDACTED] della sig.r [REDACTED] (All. 1)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto che, come richiesto, sarà valutata nel suo complesso.

Cap.1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

1.1 – Immobili oggetto del pignoramento e identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

_____ **LOTTO A**
• _____ categoria C1, classe 4, consistenza. 84mq con intestazione _____ Diritto Proprietà 1/1;

_____ **LOTTO B**
• _____ categoria C1, classe 3, consistenza. 107mq con intestazione _____ Diritto Proprietà 1/1;

_____ **LOTTO C**
• _____ categoria C6, classe 3, consistenza. 169mq con intestazione _____ Diritto Proprietà 1/1;

1.2 – Formazione di lotti

Visto lo stato dei luoghi, la struttura e le caratteristiche del compendio oggetto di stima, si decide di formare tre lotti distinti.

Il primo lotto riguarderà la piena proprietà di un negozio sito nel comune di _____ posto al piano terra di un maggior fabbricato;

il secondo lotto riguarderà la piena proprietà di un negozio sito nel comune di _____ posto al piano terra di un maggior fabbricato;

il terzo lotto riguarderà la piena proprietà di un garage sito nel comune di _____ posto al piano interrato di un maggior fabbricato.



Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.1 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO A

2.1.1 – Descrizione generale

L'immobile da valutare, si trova nel comune [redacted] fa parte di un maggior fabbricato, situato lungo la [redacted] che attraversa il comune.

Nella zona antistante il fabbricato è presente un ampio parcheggio, a servizio delle attività presenti.

2.1.2 – Descrizione delle [redacted] a

La proprietà si trova nel comune di [redacted]

L'unità oggetto di stima facente parte del lotto A, riguarda l'intera proprietà di un negozio di mq 84, posto al piano terra.

Il locale, inserito all'interno di un condominio, si presenta in buono stato di manutenzione, con n. 2 bagni e relativi antibagno ed è caratterizzato da n. 3 vetrine e una porta di ingresso, che si affacciano su una corte esclusiva.

Il locale confina con altre due attività com [redacted] inserite nel tessuto economico della città.

L'unità in oggetto fa parte del "Condomini [redacted] per una quota di 19,48/1000, le cui spese annue ordinarie si aggirano sulle €200,00. Ad oggi il condominio vanta un credito nei confronti dell'unità oggetto della

p [redacted] ncio preventivo approvato dall'assemblea. (All. 2)

L [redacted] risulta unica proprietaria del locale .









Vista degli interni e degli esterni del LOTTO A




Cap 3 “LOTTO A” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

3.1 – Estremi delle concessioni/licenze edilizie

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 549 del 1988 rilasciata dal comune di Spinetoli e dalle successive varianti (C.E. 1318 del 1990, C.E. 1483 del 1991, C.E. 1787 del 1995).

Il 19 Luglio del 1991 è stata rilasciata istanza di agibilità dell’immobile.

 ramite la DIA 104 del 2007 ha realizzato un frazionamento di unità dal quale è scaturito l’attuale sub 71. (all. 3).

Non sono presenti pratiche in corso.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria agli atti del comune e quella catastale, quindi necessita di una sanatoria edilizia e di un nuovo accatastamento per riportare la corretta distribuzione interna dei locali.

Cap 4 – Stato di possesso

Il negozio sito i  risulta libero e non utilizzato

Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.

Ad oggi il condominio vanta un credito nei confronti dell’unità oggetto della presente perizia di € 2.221,08. Si allega il bilancio preventivo approvato dall’assemblea. (All. 2)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

[REDACTED]

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

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

Iscrizioni e trascrizioni

IPOTECA VOLON [REDACTED] /03/2011 –
Pubblico ufficial [REDACTED] Repertorio. 238569/56684
LON [REDACTED] CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTU [REDACTED]
[REDACTED] Risulta a margine della presente: n.690 del 22/07/2015 – MO

IPOTECA VOLONTARIA N. 1118 DEL 26/11/2012 – [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio. 2 [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO [REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA N. 665 DEL 15/07/2015 –
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio. 248954/63421
IPOTECA VOLONT [REDACTED] CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO [REDACTED]
[REDACTED]

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 6897 DEL 12/12/2018 –
Pubblico ufficiale PARLAMENTI SILVIA - Repertorio. 7338/5559
contro [REDACTED] er i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 9 particella
4 sub 30 e 32;

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 6898 DEL 12/12/2018 –
Pubbli [REDACTED] 38/5559
contro [REDACTED] er i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 8 particella
516 sub 71;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5128 del 15/07/2022 -
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1056 del 08/06/2022
[REDACTED]

Difformità catastali:

Risultano difformità catastali.



Cap 6 – Stima dell'immobile

6.1 – Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel più probabile valore di mercato (prezzo) che si può realizzare in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione verrà effettuata mediante MCA.

Market Comparison Approach che è il principale procedimento di stima del valore di mercato.

Esso si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili simili (comparables) recentemente compravenduti. I dati relativi agli appartamenti comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sono stati acquisiti dalla Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno (Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati).

Il confronto viene effettuato su base multiparametrica prendendo in esame le caratteristiche quantitative con le quali è possibile quantificare i prezzi marginali, ma anche caratteristiche qualitative dell'immobile (metodo del confronto di mercato con il sistema di stima).

Le caratteristiche quantitative oggetto di analisi, prese in considerazione, sono: data, superficie principale, superficie balconi, stato di manutenzione, livello di piano, servizi, fondaci, ripostigli, box.

Le caratteristiche qualitative prese in considerazione nel sistema di stima sono invece la panoramicità e il livello di inquinamento.

Il rapporto di valutazione una volta acquisiti i dati necessari, è stato steso rilevando:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dati;
- i prezzi marginali;
- la tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa (reconciliation).

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima si è poi inserito nella procedura per l'analisi delle caratteristiche qualitative con una tabella di tali caratteristiche, la matrice relativa e la tabella di verifica del sistema con la determinazione del valore di stima. Tutti i dati acquisiti e l'intera procedura di stima viene allegata al presente rapporto valutativo. (All. 4)

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalla banca del dato immobiliare di Ascoli Piceno.

6.3 – Stima dell'immobile

Vedi allegato n. 4



6.4 – Valore di stima

Il valore di stima dell'unità in oggetto è di € 89.000,00 a cui va detratta la somma di € 2.221,08 (credito condominiale),

per cui il valore definitivo del locale è di € 86.778,92, in cifra tonda
86.800,00 (ottantaseimilaottocento,00)

Allegati:

1. Verbale del sopralluogo;
2. Bilancio condominiale preventivo approvato dall'assemblea;
3. Precedenti edilizi;
4. Procedura di calcolo del valore di stima;
5. Visure;
6. Planimetrie catastali;

San Benedetto del Tr., li 11/09/2023

Il C.T.U.



Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.1 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO B

2.1.1 – Descrizione generale

valutare, si trova nel comune di [redacted] fa parte di un maggior fabbricato, situato i [redacted] istante il fabbricato è presente un parcheggio condominiali, riservato alle attività presenti.

2.1.2 – Descrizione delle

La proprietà si trova nel comune di [redacted]
L'unità oggetto di stima facente parte del lotto B, riguarda l'intera proprietà di un negozio di mq 107, posto al piano terra.
Il locale, inserito all'interno di un condominio, si presenta in buono stato di manutenzione, con n. 1 bagno e relativo antibagno ed è caratterizzato da una vetrina che si sviluppa su tutta la lunghezza del fronte, su cui è inserita anche una porta di ingresso. Il locale confina con [redacted] erciale e un locale attualmente non utilizzato.
L'unità in oggetto fa parte del "Condomini [redacted] per una quota di 79.862/1000, le cui spese annue ordinarie si aggirano sulle €600,00. Ad oggi [redacted] un credito nei confronti dell'unità oggetto della presente perizia di € 2.532,64. Si allega l'ultimo bilancio preventivo approvato dall'assemblea. (All. 2)
Il condominio, come comunicato dall'amministratrice, è in procinto di intervenire in copertura per dei lavori di manutenzione straordinaria, al momento sono in attesa dei preventivi di spesa.
La [redacted] risulta unica proprietaria del locale .










Vista degli interni e degli esterni del LOTTO



Cap 3 “LOTTO A” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

3.1 – Estremi delle concessioni/licenze edilizie

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1333 del 1991 rilasciata dal comune di  dalle successive varianti (C.E. 1885 del 1994, DIA N. 2207 DEL 1999, C.E. 2795 del 2001, C.E. 2795 del 2003, DIA N. 76 DEL 2007 E AEL N. 42 DEL 2013). (all. 3).


Il 02 Novembre del 1994 è stata rilasciata istanza di agibilità dell’immobile.

Non sono presenti pratiche in corso.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria agli atti del comune e quella catastale, quindi necessita di una sanatoria edilizia e di un nuovo accatastamento per riportare la corretta distribuzione interna dei locali.

Inoltre nelle pratiche urbanistiche non si fa riferimento alla scala interna che collega il negozio sub 30 al sottostante garage sub 32 (oggetto del lotto C), quindi da sanare.

Cap 4 – Stato di possesso

Il negozio sito in  risulta occupato da un’attività di vendita ortofrutta, con regolare contratto di affitto.

Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.

Ad oggi il condominio vanta un credito nei confronti dell’unità oggetto della presente perizia di € 2.532,64. Si allega il bilancio preventivo approvato dall’assemblea. (All. 2)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

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

Iscrizioni e trascrizioni

IPOTECA VOLO [redacted] /03/2011 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 238569/56684

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO [redacted] ia
& C. s.a.s. – Risulta a margine della presente: n.690 del 22/07/2015 – MODIFICA DURATA;

IPOTECA VOLONTARIA N. 1118 DEL 26/11/2012 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 243698/59839

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO [redacted]
[redacted]

IPOTECA VOLONTARIA N. 665 DEL 15/07/2015 –

Pubblico ufficiale [redacted] - Repertorio. 248954/63421

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO [redacted]
[redacted]

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 6897 DEL 12/12/2018 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 7338/5559

[redacted] er i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 9 particella
e

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 6898 DEL 12/12/2018 –

Pubblico ufficiale PARLAMENTI SILVIA - Repertorio. 7338/5559

[redacted] i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 8 particella

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5128 del 15/07/2022 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1056 del 08/06/2022
[redacted]



Risultano difformità catastali.

Cap 6 – Stima dell'immobile

6.1 – Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel più probabile valore di mercato (prezzo) che si può realizzare in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione verrà effettuata mediante MCA.

Market Comparison Approach che è il principale procedimento di stima del valore di mercato.

Esso si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili simili (comparables) recentemente compravenduti. I dati relativi agli appartamenti comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sono stati acquisiti dalla Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno (Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati).

Il confronto viene effettuato su base multiparametrica prendendo in esame le caratteristiche quantitative con le quali è possibile quantificare i prezzi marginali, ma anche caratteristiche qualitative dell'immobile (metodo del confronto di mercato con il sistema di stima).

Le caratteristiche quantitative oggetto di analisi, prese in considerazione, sono: data, superficie principale, superficie balconi, stato di manutenzione, livello di piano, servizi, fondaci, ripostigli, box.

Le caratteristiche qualitative prese in considerazione nel sistema di stima sono invece la panoramicità e il livello di inquinamento.

Il rapporto di valutazione una volta acquisiti i dati necessari, è stato steso rilevando:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dati;
- i prezzi marginali;
- la tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa (reconciliation).

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima si è poi inserito nella procedura per l'analisi delle caratteristiche qualitative con una tabella di tali caratteristiche, la matrice relativa e la tabella di verifica del sistema con la determinazione del valore di stima. Tutti i dati acquisiti e l'intera procedura di stima viene allegata al presente rapporto valutativo. (All. 4)

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalla banca del dato immobiliare di Ascoli Piceno.

6.3 – Stima dell'immobile

Vedi allegato n. 4



6.4 – Valore di stima

Il valore di stima dell'unità in oggetto è di € 82.500,00 a cui va detratta la somma di € 2.532,64 (credito condominiale),

per cui il valore definitivo del locale è di € 79.967,36, in cifra tonda
80.000,00 (ottantamila,00)

Allegati:

1. Verbale del sopralluogo;
2. Bilancio condominiale preventivo approvato dall'assemblea;
3. Precedenti edilizi;
4. Procedura di calcolo del valore di stima;
5. Visure;
6. Planimetrie catastali;
7. Contratto di locazione.

San Benedetto del Tr., li 11/09/2023

Il C.T.U.





Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

2.1 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO C

2.1.1 – Descrizione generale

alutare, si trova nel comune d [redacted] fa parte di un maggior fabbricato, situato i [redacted]

2.1.2 – Descrizione delle unità oggetto di stima

La proprietà si trova nel comune d [redacted]

L'unità oggetto di stima facente parte del lotto C, riguarda l'intera proprietà di un Garage di mq 169, posto al piano interrato.

Il locale, inserito all'interno di un condominio, si presenta in buono stato di manutenzione e vi si ha accesso mediante una rampa esterna condominiale.

L'unità è caratterizzata da n. 3 serrande con apertura verso lo spazio di manovra condominiale. Rispetto alla planimetria agli atti del comune e del catasto, dove il garage presenta n. 3 serrande ma internamente è un unico locale, si presenta divisa in n. 3 garage distinti, e il garage di mezzo è collegato al negozio soprastante mediante scaletta interna in ferro. (dovrà quindi essere sanato e dei relativi costi se ne terrà conto in fase di valutazione)

Il locale confina con altri garage e con la rampa condominiale esterna.

I garage esternamente sono contraddistinti con una numerazione da 1 a 3

L'unità in oggetto fa parte del "Condomini [redacted] per una quota di 32.077/1000, le cui spese annue ordinarie si aggirano sulle €320,00. Ad oggi [redacted] un credito nei confronti dell'unità oggetto della presente perizia di € 1.017,25. Si allega l'ultimo bilancio preventivo approvato dall'assemblea. (All. 2)

Il condominio, come comunicato dall'amministratrice, è in procinto di intervenire in copertura per dei lavori di m [redacted] in attesa dei preventivi di spesa.

L [redacted] risulta unica proprietaria del locale.

L [redacted] unica unità e non terrà conto dell'effettiva divisione.






Vista degli interni e degli esterni del LOTTO C



Cap 3 “LOTTO A” SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL’IMMOBILE

3.1 – Estremi delle concessioni/licenze edilizie

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1333 del 1991 rilasciata dal comune di  dalle successive varianti (C.E. 1885 del 1994, DIA N. 2207 DEL 1999, C.E. 2795 del 2001, C.E. 2795 del 2003, DIA N. 76 DEL 2007 E AEL N. 42 DEL 2013). (all. 3).

Il 02 Novembre del 1994 è stata rilasciata istanza di agibilità dell’immobile.

Non sono presenti pratiche in corso.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria agli atti del comune e quella catastale, quindi necessita di una sanatoria edilizia e di un nuovo accatastamento per riportare la corretta distribuzione interna dei locali.

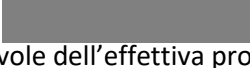
Inoltre nelle pratiche urbanistiche non si fa riferimento alla scala interna che collega il garage sub 32 al soprastante negozio sub 30(oggetto del lotto B), quindi da sanare.

Cap 4 – Stato di possesso

Il garage sito in Via De Gasperi 124 risulta parzialmente occupato, come sotto specificato:

il garage indicato con il n. 3 è occupato da un conoscente dell’esecutato senza alcun contratto di affitto;

il garage indicato con il n. 2 è utilizzato dall’attività sopra collegata, senza  to;

al garage indicato con il n. 1 non è stato possibile accedervi poiché la Sig.ra  che ci ha accompagnato durante la fase di verifiche e sopralluoghi, non era consapevole dell’effettiva proprietà di quel garage.

Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.

Ad oggi il condominio vanta un credito nei confronti dell’unità oggetto della presente perizia di € 1.017,25. Si allega il bilancio preventivo approvato dall’assemblea. (All. 2)

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:



Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

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

Iscrizioni e trascrizioni

IPOTECA VOLONTARIA N. 454 DEL 22/03/2011 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 238569/56684

OLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO contr [redacted]

[redacted] – Risulta a margine della presente: n.690 del 22/07/2015 – MODIFICA DURATA;

IPOTECA VOLON [redacted] 6/11/2012 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 243698/59839

IPOTECA VOLO [redacted] CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contr [redacted]

IPOTECA VOLON [redacted] /07/2015 –

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio. 248954/63421

[redacted] ante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO contr [redacted]

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA N. 6897 DEL 12/12/2018 –

Pubbli [redacted] 338/5559

contr [redacted] er i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 9 particella 4 sub

PRELIMINARE DI [redacted] 98 DEL 12/12/2018 –

Pubbli [redacted] 338/5559

contr [redacted] er i diritti di 1/1 di piena proprietà. – Grava su foglio 8 particella 516 s

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5128 del 15/07/2022 -

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1056 del 08/06/2022



Contr 

Diffo

Risultano difformità catastali.

Cap 6 – Stima dell’immobile

6.1 – Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel più probabile valore di mercato (prezzo) che si può realizzare in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione verrà effettuata mediante MCA.

Market Comparison Approach che è il principale procedimento di stima del valore di mercato.

Esso si svolge mediante il confronto dell’immobile oggetto di stima (subject) con immobili simili (comparables) recentemente compravenduti. I dati relativi agli appartamenti comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato, sono stati acquisiti dalla Banca del Dato Immobiliare di Ascoli Piceno (Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati).

Il confronto viene effettuato su base multiparametrica prendendo in esame le caratteristiche quantitative con le quali è possibile quantificare i prezzi marginali, ma anche caratteristiche qualitative dell’immobile (metodo del confronto di mercato con il sistema di stima).

Le caratteristiche quantitative oggetto di analisi, prese in considerazione, sono: data, superficie principale, superficie balconi, stato di manutenzione, livello di piano, servizi, fondaci, ripostigli, box.

Le caratteristiche qualitative prese in considerazione nel sistema di stima sono invece la panoramicità e il livello di inquinamento.

Il rapporto di valutazione una volta acquisiti i dati necessari, è stato steso rilevando:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dati;
- i prezzi marginali;
- la tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa (reconciliation).

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima si è poi inserito nella procedura per l’analisi delle caratteristiche qualitative con una tabella di tali caratteristiche, la matrice relativa e la tabella di verifica del sistema con la determinazione del valore di stima. Tutti i dati acquisiti e l’intera procedura di stima viene allegata al presente rapporto valutativo. (All. 4)

6.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalla banca del dato immobiliare di Ascoli Piceno.

6.3 – Stima dell’immobile

Vedi allegato n. 4



6.4 – Valore di stima

Il valore di stima dell'unità in oggetto è di € 54.000,00 a cui va detratta la somma di € 1.017,25 (credito condominiale),

per cui il valore definitivo del locale è di € 52.982,75, in cifra tonda
53.000,00 (cinquantatremila,00)

Allegati:

- 1. Verbale del sopralluogo;**
- 2. Bilancio condominiale preventivo approvato dall'assemblea;**
- 3. Precedenti edilizi;**
- 4. Procedura di calcolo del valore di stima;**
- 5. Visure;**
- 6. Planimetrie catastali;**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine dattiloscritte e di n.6 allegati per ciascun lotto, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

San Benedetto del Tr., li 11/09/2023

Il C.T.U.

