



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 107/2020

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitori eseguiti

[REDACTED]

Creditore Procedente

[REDACTED]

**Relazione di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Esperto stimatore

geom. Domenico Ventura

17/03/2023



INDICE

1. Premessa.....	pag. 3
2. Pignoramento	pag. 3
2.1.- Dati del Pignoramento	
2.2.- Corrispondenza dei dati del Pignoramento	
2.3.- Verifica completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.	
3. Criteri di Misurazione	pag. 4
4. Criteri di Valutazione	pag. 5
5. Lotto Unico - Dati Sintetici per la formazione del bando d'asta	pag. 6
6. Elementi Identificativi e Descrittivi	pag. 7
6.1. - Oggetto del pignoramento	
6.2. - Localizzazione geografico-amministrativa	
6.3. - Dati Catastali	
6.4. - Conformità Catastale	
6.5. - Consistenza	
6.6. - Accessi	
6.7. - Descrizione	
7. Elementi Giuridici	pag. 10
7.1. - Provenienza	
7.2. - Stato Civile del Debitore Pignorato	
7.3. - Confini	
7.4. - Servitù	
7.5. - Stato di Possesso	
7.6. - Sussistenza di Vincoli	
7.7. - Condominio	
7.8. - Iscrizioni	
7.9. - Trascrizioni Pregiudizievoli	
8. Elementi Urbanistici	pag. 12
8.1. - Dati Urbanistici	
8.2. - Conformità Urbanistica	
8.3. - Certificazioni	
9. Sezione Estimativa.....	pag. 14
9.1. - Commerciabilità degli immobili	
9.2. - Stima	
9.3. - Market Comparison Approach (Standard ISO 17024)	
9.4. - Valore a Base d'Asta	
- Indice degli Allegati	pag. 18



1 – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Ventura, in data 22/09/2022 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 107/2020 R.G.E, effettuando il giuramento di rito con accettazione dell'incarico e consegna dei quesiti in data 23/09/2022. In data 19/12/2022 ha proceduto, in accordo con le parti, al sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto del pignoramento (vedasi **All.0**).

L'immobile pignorato, di proprietà dei [REDACTED] tuato in zona collinare del Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via Collina del Sacro Cuore n.2.

Le indagini ricognitive sono ricondotte alle ordinarie ricerche e visure amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ascoli Piceno, le visure catastali e quelle ipotecarie. L'analisi della documentazione acquisita e gli accertamenti eseguiti in loco, anche tramite rilievi e misurazioni, hanno permesso di redigere la presente relazione tecnico peritale, finalizzata alla stima dei beni pignorati ed alla determinazione del loro valore a base d'asta.

2 – PIGNORAMENTO

2.1 - DATI DEL PIGNORAMENTO

Con Atto Giudiziario in data 14/12/2020 n. repertorio 1998/[REDACTED]

[REDACTED], e per essa, quale procuratrice [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] in qualità di parte mutuataria, e [REDACTED] in qualità di parte mutuataria, ciascuno per la propria quota di $\frac{1}{2}$, e così per l'intero (1/1), di piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno in via Collina del Sacro Cuore n.2 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze:

- a) *Fabbricato autonomo per civile abitazione posto al piano primo,*
- b) *centrale termica, magazzino, ripostiglio, garage e corte esclusiva..*

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 55, part. 350, con i seguenti subalterni:**

- **sub. 4**, cat. A/2^a), classe 2, vani 7, R.C. € 415,75;
- **sub. 5**, cat. C/6^c), classe 6, mq. 36, R.C. € 118,99;
- **sub. 6**, cat. C/2^d), classe 2, mq. 40, R.C. € 142,54;
- **sub. 7**, bene comune non censibile;
- **ente urbano**, mq. 310.

2.2 - CORRISPONDENZA DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Iscrizione a ruolo, nonché in quella di Trascrizione corrispondono ai dati catastali e allo stato attuale degli immobili pignorati.

2.3 - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA, C.P.C.

Dalla verifica del Certificato Notarile redatto, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1 della legge n.302 del 03/08/1998, dal Nota [REDACTED] data 22/02/2021 e depositato agli atti in data 04/03/2021, attestante le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, si evince che:

I dati riportati sono formalmente corretti e completi.



3 - CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è riconosciuto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione GEO-VAL, E-Valuation e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e standard internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.



4 - CRITERI DI VALUTAZIONE

L'introduzione degli standard internazionali imposti con gli accordi tra i paesi più industrializzati a Basilea, ha sviluppato un nuovo concetto di valutazione dei rischi per la concessione del credito con il "rating" che costituisce una forma di valutazione dell'affidabilità sulle garanzie proposte dal debitore.

L'applicazione delle nuove disposizioni in ambito internazionale, ha reso immediatamente indispensabile la standardizzazione dei criteri di misurazione e di stima degli immobili che gli International Valuation Standards (IVS) e gli European Valuation Standard (EVS), hanno uniformato e che si devono utilizzare per garantire trasparenza e intelligibilità tra i dati del mercato immobiliare nazionale.

In sostanza, i nuovi criteri sopprimono completamente i giudizi che oggi sono troppo spesso influenzati da immotivate personalizzazioni tecniche dello stimatore e stabiliscono in maniera univoca e dimostrata la determinazione del valore di mercato. Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita. Appare subito evidente che un gran numero di caratteristiche di differenziazione, sono di supporto a calcoli analitici che consentono la determinazione dei prezzi marginali. Ed è proprio sul "prezzo marginale" della caratteristica di differenziazione che si basa il procedimento di stima.

Per propria definizione, il prezzo marginale della caratteristica esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e i calcoli matriciali che sono introdotti nel sistema di stima, concorrono a rapportare analiticamente traducendo in valore anche le caratteristiche di differenziazione che non sono definibili per quantità ma solo per qualità.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche peritali sono sempre costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato per verificarne i dati certi e reali.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima.

Tali procedimenti però, implicano imprescindibilmente la conoscenza di dati certi provenienti da contrattazioni di immobili dello stesso segmento e, in questo momento di forte contrazione del mercato, i dati certi sono pochi, non contemporanei e condizionati da inevitabili speculazioni.

Da circa quattro anni, si assiste a un incremento dell'offerta di immobili di differenti segmenti e nelle zone oggetto d'indagine se ne rilevano già alcuni che sono in vendita da tempo ma senza esito. Si aggiunge poi che lo scarso mercato delle compravendite rilevato per immobili meno recenti, è anche dovuto all'ingiustificata richiesta di prezzi maggiorati che invece, possono essere richiesti per immobili di più recente costruzione o ristrutturazione.

Finiture più moderne, infissi, impianti più all'avanguardia e performanti, classi energetiche compatibili con i risparmi energetici e criteri costruttivi strutturali antisismici più severi, condizionano enormemente la reale differenza del valore di mercato tra gli immobili con qualche anno di vetustà rispetto a quelli più recenti. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dall'attuale situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Non si deve poi sottovalutare che la stima del valore di mercato, si fonda sul presupposto di una futura transazione commerciale concretizzata da un venditore e un compratore, indipendenti da vincoli e concretamente motivati da propri interessi opposti e che l'offerta sia disponibile sul mercato per un tempo ragionevolmente lungo e sufficiente a pubblicizzare adeguatamente il bene. Inoltre, se non adeguati alle più attuali norme antisismiche o meno performanti sotto il profilo dell'efficienza energetica, gli immobili subiscono inevitabile penalizzazione in termini di opportunità di commercializzazione sul libero mercato.

Nella Sezione Estimativa sono indicati il Valore Commerciale del Lotto e quello a Base d'Asta. Quest'ultimo è definito decurtando spese dal Valore Commerciale, oneri e imprevisti.



5 - LOTTO UNICO - DATI SINTETICI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Al fine di rendere i beni in oggetto maggiormente appetibili sul mercato odierno, nella presente valutazione viene predisposto **UN UNICO LOTTO di vendita** comprendente un villino ai piani T, 1, P sottotetto, con pertinenze al piano soppalcato, centrale termica e corte esclusiva.

ASCOLI PICENO – Via Collina del Sacro Cuore n.2

Diritto: Diritti di 1/1 della piena proprietà;
Ubicazione: Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Collina del Sacro Cuore n.2;
Natura: Villino con centrale termica e corte esclusiva

Consistenza:

Sup. lorda principale (SEL) abitazione al piano 1:	100,04 mq
Sup. lorda secondaria soffitte non abitabili:	7,96 mq
Sup. lorda secondaria soppalco al piano T:	50,44 mq
Sup. lorda secondaria garage al piano T:	29,99 mq
Sup. lorda secondaria magazzino al piano T:	26,33 mq
Sup. lorda secondaria centrale termica al piano T:	5,61 mq
Sup. lorda secondaria balcone al piano 1:	5,94 mq
Sup. lorda secondaria corte esclusiva:	157,24 mq
Totale Superficie Esterna Lorda	377,55 mq
Totale Superficie commerciale convenzionale	161,00 mq

Dati Catastali:

- 1- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 4**, Zona Cens. 1, cat. A/2^a), classe 2, vani 7, R.C. € 415,75, Piano T-1.
- 2- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 5**, Zona Cens. 1, cat. C/6^c), classe 6, mq. 36, R.C. € 118,99, Piano T-1.
- 3- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 6**, Zona Cens. 1, cat. C/2^d), classe 2, mq. 40, R.C. € 142,54, Piano T.
- 4- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 7**, Bene comune non censibile.
- 5- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350** Ente urbano mq. 310.

Possesso: Il villino, con i relativi locali accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, è interamente di proprietà dei Debitori Esecutati e utilizzato come prima abitazione [REDACTED]

Urbanistica:

- 1- Concessione Edilizia n.76 rilasciata il 10/06/1958;
- 2- Concessione Edilizia in 1° variante n.174 rilasciata il 22/07/1960;
- 3- Concessione Edilizia in sanatoria n.217 rilasciata il 25/08/1999;
- 4- Dichiarazione di abitabilità Prot.n. 18568/1 del 20/08/1960.

Note: L'unità immobiliare presenta difformità interne ed esterne, sanabili con una Permesso di Costruire a sanatoria e il pagamento di una sanzione amministrativa.

Valore a base d'Asta: € 122.270,00 (Euro Cento centoventiduemiladuecentosettanta/00).



6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, nella fattispecie villino, sito in zona collinare del Comune di Ascoli Piceno, Via Collina del Sacro Cuore n.2, ai piani T, 1, P sottotetto con pertinenze interne ed esterne, corte esclusiva. Censita al NCEU di detto Comune al:

- **Fg. 55, Part. 350, sub. 4**, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, vani 7, R.C. € 415,75;
- **Fg. 55, Part. 350, sub. 5**, cat. C/6 (Rimesse), classe 6, mq. 36, R.C. € 118,99;
- **Fg. 55, Part. 350, sub. 6**, cat. C/2 (Magazzini), classe 2, mq. 40, R.C. € 142,54;
- **Fg. 55, Part. 350, sub. 7**, bene comune non censibile;
- **Fg. 55, Part. 350**, ente urbano, mq. 310.

6.2 - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA (All. 1)

Il villino si trova in zona collinare del Comune di Ascoli Piceno, in un territorio caratterizzato dalla valenza delle sue vedute paesaggistiche, si trova a nord del Comune di Ascoli Piceno, nel quartiere di Borgo Solestà, fornito di servizi scolastici e di collegamento.

A circa 60 metri si trova la fermata dell'autobus con il quale raggiungere il centro cittadino in circa 10 min.

Si trova a circa 450 m dal supermercato più vicino e a 1,1 Km dalla farmacia. Dista circa 30 min dall'ingresso dell'autostrada A14, casello di San Benedetto del Tronto.

6.3 - DATI CATASTALI (All. 2)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati:

1- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 4**, Zona Cens. 1, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2, vani 7, R.C. € 415,75, Piani T-1.

Dati derivanti da: Variazione del 19/08/1997 in atti dal 19/08/1997 Ampliamento frazionamento e fusione n.E01724.1/1997

2- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 5**, Zona Cens. 1, cat. C/6 (Rimesse), classe 6, mq. 36, R.C. € 118,99, Piani T-1.

Dati derivanti da: Variazione del 19/08/1997 in atti dal 19/08/1997 Ampliamento frazionamento e fusione n. E01724.1/1997

3- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 6**, Zona Cens. 1, cat. C/2 (Magazzini), classe 2, mq. 40, R.C. € 142,54, Piani T.

Dati derivanti da: Variazione del 19/08/1997 in atti dal 19/08/1997 Ampliamento frazionamento e fusione n.E0174.1/1997

L'elaborato planimetrico in atti dal 19/08/1997 identifica il Foglio di Mappa **55 Part. 350 Sub. 7**, bene comune non censibile ai suddetti Sub. 4, 5 e 6.

Al Catasto Terreni di detto Comune, la particella in oggetto è identificata: Foglio di Mappa **55 Part. 350**, ente urbano, superficie 310 mq.

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 09/12/1986 in atti dal 01/06/1987 (n.29986).

6.4 - CONFORMITA' CATASTALE (All. 2, 3)

Le planimetrie catastali esistenti ultime in atti dell'abitazione, denunciate al NCEU il 19/08/1997 prot. n. T468763, presentano alcune lievi difformità grafiche che non determinano modifica della rendita catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

Vista la necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Ascoli Piceno (AP), vedasi successivo paragrafo 8.2, a conclusione dell'iter procedurale si potrà depositare la



variazione catastale con procedura DOCFA per l'intero fabbricato.

L'onere per la variazione catastale del Lotto sarà quantificabile, previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia, e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 550,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 150,00, per circa complessivi **€ 700,00**.

6.5 – CONSISTENZA (All. 2)

La consistenza degli immobili è determinata con le misure che sono state acquisite direttamente in loco. In allegato si producono le planimetrie degli immobili redatte sulla base delle suddette misurazioni dirette acquisite ai fini della presente relazione peritale.

Il criterio di misurazione delle consistenze immobiliari utilizzato è il SIM (Sistema Italiano di Misurazione), come descritto nel precedente Paragrafo 3.

Nel caso specifico l'area degli immobili è calcolata in Superficie Esterna Lorda (SEL), conteggiata ad altezza maggiore di 1,50 ml, comprensiva delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne nonché 1/2 delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25.

Le superfici accessorie rilevate per destinazione sono pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Magazzino al p.T al 60%; cavedi tecnici accessibili a p.T, al 15%, soffitte non abitabili e soppalchi al 25%, balcone al 30%, corte esclusiva al 10%; garage al 50%.

La scala interna di collegamento è computata per la sua proiezione orizzontale in ogni piano.

In sintesi si ottiene:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Fg.55 Part.35 0 sub 4/5/6/ 7	magazzino al p.T	26,33	60%	15,80
	garage al p.T	23,99	50%	12,00
	centrale termica al p.T	5,61	15%	0,84
	abitazione p.1	100,04	100%	100,04
	soppalco al p.T	50,44	25%	12,61
	soffitta non abitabile	7,96	25%	1,99
	balcone p.1	5,94	30%	1,78
	corte esclusiva	157,24	10%	15,72
	TOTALE		377,55	mq.
TOTALE (arr.to all'unità)		377,00	mq.	161,00

6.6 - ACCESSI

L'accesso al villino avviene attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale su strada Via Collina del Sacro Cuore, dai quali si accede alla corte esclusiva e da essa ai piani T e P.1 (tramite una scala esterna).

6.7 – DESCRIZIONE (All. 3, 4)

Descrizione generale del bene

La porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, fabbricato cielo-terra si sviluppa sui piani terra e primo, di cui piano terra soppalcato, un piano sottotetto non abitabile con annessa corte esclusiva. È situato nel Comune di Ascoli Piceno, Via Collina del Sacro Cuore, edificato nel 1958.

È tipologicamente definibile come villino, così composto:

- locali accessori e pertinenze a piano terra con n. 2 ingressi, quali garage, ripostigli, magazzino, n.2 vani scala interni che portano al piano soppalcato, centrale termica;



- locali principali a piano primo accessibili mediante scala esterna, composti da 3 camere, 1 sala da pranzo, 1 bagno, 1 balcone;

Sul fronte e sul retro si trova una corte esclusiva che necessita di ordinaria manutenzione.

Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione, ma necessita di interventi di ripristino dello stato dei luoghi allo stato legittimo.

Descrizione degli elementi costitutivi il bene evidenziandone i materiali

L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante. I solai interpiano sono in latero cemento a travetti in c.a.

Il solaio di copertura ha struttura principale e secondaria in legno, il manto di copertura è stato realizzato in tegole.

L'immobile è intonacato e tinteggiato sia esternamente che internamente.

I serramenti interni sono in legno tamburato di buona fattura, mentre quelli esterni sono in legno e vetro singolo. La porta d'ingresso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato color legno, mentre gli accessi al garage e al magazzino sono costituite da porte in legno massello.

La pavimentazione del piano primo è in parquet di legno, mentre al piano terra è stato realizzato un pavimento in gres, sull'esterno lastre in travertino. Il fabbricato è privo di ascensore. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria mediante unica caldaia a metano, radiatori per il riscaldamento degli ambienti.

Descrizione dello stato di conservazione degli elementi specifici del bene

La muratura portante verticale è di buona fattura. Le recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale non hanno creato particolari problematiche allo stabile. I solai in latero cemento interpiano sono di buona fattura.

Il solaio di copertura in legno è di buona fattura, ma sarà necessario un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento dei frontalini e della manutenzione del manto di copertura.

Per quanto riguarda le finiture interne ed esterne del fabbricato è consigliabile il ripristino degli intonaci ammalorati e della tinteggiatura.

I serramenti esterni e i relativi oscuranti necessitano di manutenzione, sia per il ripristino della tinteggiatura che per la parte meccanica.

Le pavimentazioni del piano primo sono in buono stato, mentre quelle relative al piano terra non sono di recente costruzione e pertanto si consiglia un eventuale rifacimento.

Descrizione della condizione statica

Le fondazioni non sono vulnerabili strutturalmente e sismicamente. L'immobile non ha avuto problemi strutturali con le recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale.

La struttura portante verticale in muratura è di buona fattura e non presenta problematiche statiche.

La struttura orizzontale in latero cemento è di buona fattura e non presenta problematiche statiche.

Il solaio di copertura in legno è di buona fattura, ma sarà necessario un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento dei frontalini e della manutenzione del manto di copertura.



7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA (All. 6.1, 6.2)

Dalla verifica della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal [REDACTED] data 22/02/2021 e dall'ispezione telematica n. T1499241 del 25/01/2023 si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono pervenute [REDACTED]

[REDACTED] Notarile n. 2135

Atto Notarile Pubblico, Nota [REDACTED] Repertorio n. 26085/9257 del 08/03/2012

ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]

7.2 - STATO CIVILE DEI DEBITORI PIGNORATI (All. 5)

7.3 - CONFINI (All. 2)

- Il villino confina a Nord con terreno di altra proprietà al Fg. 55, Part. 730, ad Est con terreni ai Fg. 55, Part. 731-797, a Sud con villino di altra proprietà al Fg. 55, Part. 351, ad Ovest con strada comunale da cui ha l'accesso.

7.4 - SERVITÙ

Non risultano trascritte agli atti servitù attive o passive.

7.5 - STATO DI POSSESSO (All. 4, 5)

Il villino, come visionato durante il sopralluogo e confermato verbalmente dalla parte esecutata, è abitualmente ed esclusivamente abitato dalla Debitrice Esecutata, [REDACTED]

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Per quanto accertato all'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno ed ai registri di Conservatoria dei RR.II. non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

L'immobile risulta inoltre inserito in zona di vincolo Paesaggistico, Beni Paesaggistici 2, ed in zona soggetta a vincolo idrogeologico, perciò è soggetta alle relative prescrizioni di vincolo. (vedasi successivo paragrafo 8.1 e **All. 7**).

7.7 - CONDOMINIO

Il villino non fa parte di un condominio perciò non risulta soggetto a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, né spese condominiali straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute e non pagate.



7.8 - ISCRIZIONI

(All. 6.3)

Repertorio n. 184763/15522 del 14/09/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Ipoteca _____
_____ il 14/09/2006 al n. d _____
_____ complessivi € 90.000,00.

h. Iscrizione del 21/03/2012 - Registro Particolare n. 261 - Registro Generale n. 2136 - Atto Notarile Pubblico _____
Repertorio n. 26086/9258 del 08/03/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ipoteca _____
_____ il 08/03/2012 al n. di reperto _____
_____ capitale di € _____

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(All. 6.4)

a) Trascrizione del 23/12/2020 - Registro Particolare 6886 - Registro Generale 9348 - Pubblico official _____
Repertorio 1998 del 14/12/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto ese _____
_____, il 14/12/2020 al n. di repertorio 1998.
A favore di _____

Lotto unico - Spese presumibili a carico dell'acquirente per la cancellazione o regolarizzazione delle formalità

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00. Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per la sola taxa ipotecaria.

<u>1- IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 261/2012</u>	€	<u>35,00</u>
<u>2- ATTO GIUDIZIARIO R.Part. n. 6886/2020</u>	€	<u>294,00</u>
<u>Totale</u>	€	<u>329,00</u>

In sintesi gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo minimo presumibile di **€ 329,00**.



8 - ELEMENTI URBANISTICI

8.1 - DATI URBANISTICI

Previsioni Strumenti Urbanistici (All. 7)

Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il PRG del Comune di Ascoli Piceno in adeguamento al PPAR ed al parere di conformità favorevole con rilievi espresso con decreto del presidente della provincia di A.P. n.214 del 19/10/2015, approvato con delibera di C.C. n.2 del 26/01/2016 immediatamente esecutiva, ed il PPE del Centro Storico approvato con delibera di C.C. n.19 del 24/03/2011 e variante parziale alle NTA approvata con delibera di C.C. n.180 del 23/09/2014 immediatamente esecutiva.

Dalla cartografia di PRG risultano i seguenti elementi e vincoli:

• Tav. PR_URB_02_2016_11, scala 1:2000 "Zonizzazione di progetto":

TPR - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Art. 43 N.T.A.), aree a media densità edilizia (art.49 N.T.A).

Dall'ulteriore cartografia tecnica vigente risultano i seguenti elementi e vincoli:

• Zona omogenea di completamento, tessuto prevalentemente residenziale;

• P.P.A.R.: aree esenti;

• Vincoli: vincolo idrogeologico;

Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Paesaggio)": Beni Paesaggistici 2 - Collina Del Sacro Cuore

Titoli Edilizi e Abitabilità (All. 8)

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del comune di Ascoli Piceno effettuato in data 03/02/2023 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati:

- 1- Concessione Edilizia n.76 rilasciata il 10/06/1958;
- 2- Concessione Edilizia in 1° variante n.174 rilasciata il 22/07/1960;
- 3- Concessione Edilizia in sanatoria n.217 rilasciata il 25/08/1999;
- 4- Dichiarazione di abitabilità Prot.n. 18568/1 del 20/08/1960.

8.2 - CONFORMITA' URBANISTICA (All. 3 e 8)

Dal confronto dello stato attuale del villino con l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno, condono edilizio n.217 prot. 11777/86, si sono rilevate alcune incongruenze.

Dall'analisi dello stato autorizzato e il rilievo laser scanner effettuato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa disposizione e dimensionamento degli infissi, sanabile tramite pratica edilizia;
- 2) Diversa disposizione dei divisori interni sia al piano terra che al piano primo, sanabile tramite pratica edilizia;
- 3) Presenza di costruzione che insiste sulla corte esclusiva e in particolare nelle prossimità dell'ingresso al piano primo. Tale costruzione non viene denunciata né sulla concessione edilizia n.76/58 né sulla successiva variante n.174/60 e né sul condono edilizio n.217 prot. 11777/86. È necessario il ripristino dello stato autorizzato mediante la demolizione della struttura;
- 4) Presenza di muretto nelle prossimità del prospetto SUD, sanabile tramite pratica edilizia;
- 5) Diversa rappresentazione grafica delle falde del tetto rispetto allo stato di fatto dell'immobile. In particolare, confrontando i precedenti edilizi con lo stato reale dei luoghi, si nota che la disposizione attuale delle due falde del tetto non coincide con lo stato autorizzato. Dall'analisi dello stato di manutenzione, dei materiali costruttivi, ma soprattutto dalla documentazione fotografica allegata al condono n.217 prot.11777/86, si può constatare che tale difformità risale all'epoca della costruzione del fabbricato. Si fa presente che né la variante n.174/60 né il condono n.217 prot.11777/86 fanno riferimento a tale incongruenza. Tale difformità sarà oggetto di sanatoria urbanistica, paesaggistica e strutturale;



- 6) Mancata rappresentazione grafica della finestra esclusivamente su prospetto NORD. Si fa presente che tale bucatura è correttamente raffigurata in pianta. Sanabile tramite pratica edilizia;
- 7) Chiusura di finestra nelle prossimità del sottotetto. In particolare, si fa presente che tale bucatura era oggetto di variante, ma non è stata mai realizzata;
- 8) Presenza di canna fumaria mai riportata sugli elaborati grafici depositati, sanabile tramite pratica edilizia;
- 9) Incongruenza tra volume realizzato e quello autorizzato. In particolare, confrontando il volume di progetto e quello calcolato utilizzando le misure derivate dal rilievo laser scanner, si è riscontrato che il volume reale del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è inferiore rispetto a quello sanato con il condono edilizio n.217 prot. 11777/86. Il calcolo del volume di progetto è stato fatto sia in base alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'abuso che con la normativa attuale. Si fa presente che in entrambi i casi la volumetria reale è inferiore a quella autorizzata. In allegato la verifica volumetrica mediante opportuna rappresentazione grafica ed analitica.

Si sono riscontrate inoltre altre difformità rientranti nella casistica di errori di rappresentazione grafica e nei limiti di tolleranza esecutiva, non evidenziate negli elaborati grafici allegati e non soggette a sanatoria edilizia.

Salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria urbanistica, paesaggistica e strutturale. Essendo la tipologia di difformità rientrante tra gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un mutamento dell'organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporta una modifica della volumetria complessiva, si potrà procedere con una richiesta di permesso di costruire a sanatoria (art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – artt. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n.160). Dato che l'immobile ricade in zona paesaggistica bisognerà procedere all'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e sarà necessario depositare presso l'Ufficio Sismica della Provincia di Ascoli Piceno la verifica strutturale delle difformità sopra elencate. La sanatoria sarà subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00, oltre alle spese professionali che si ipotizzano in € 5.000,00 oltre agli oneri di legge (da quantificarsi previo opportuno preventivo) ed i diritti di segreteria comunali. Di seguito lo schema riassuntivo.

Nel dettaglio si considera in via cautelativa:

1- <u>Spese per il ripristino dello stato legittimo:</u>	€ 2.000,00
2- <u>oneri per sanatoria edilizia:</u>	
sanzione per permesso a costruire a sanatoria urbanistica	€ 1.000,00
sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica	€ 1.000,00
sanzione per sanatoria strutturale	€ 500,00
diritti di segreteria	€ 300,00
marca da bollo	€ 16,00
spese professionali (escluse Iva e Cassa Prev.)	€ 5.000,00
Totale	€ 9.816,00

(costi da verificare in base all'apposito preventivo di professionista incaricato ed alle risultanze del progetto a sanatoria a seguito di verifica da parte del Responsabile del Procedimento)

A seguito della regolarizzazione urbanistica, bisognerà predisporre apposita denuncia di variazione con procedura DOCFA (vedasi paragrafo 6.4).

8.3 – CERTIFICAZIONI (All. 8.4)

All'interno della pratica depositata per il rilascio dell'Abitabilità sono presenti le certificazioni:

- Referto favorevole dell'Ufficiale Sanitario n.30 in data 21/05/1960 e dall'Ufficio Tecnico Comunale n.2515 in data 17/08/1960;
- Licenza d'uso rilasciata dalla locale Prefettura con foglio n.17191/IV dell'11/07/1960 ai sensi dell'art.4 del R.D. 16/11/1939 n.2229;
- Non sono disponibili certificati riguardanti gli impianti.



9 - SEZIONE ESTIMATIVA

9.1 - COMMERCIALIZABILITA' DEGLI IMMOBILI

Il lotto così come sopra descritto ha una discreta appetibilità per l'ubicazione ed esposizione nella zona. Le condizioni generali e le finiture del fabbricato sono da ritenere discrete.

Le attuali condizioni di forte contrazione del mercato immobiliare sono concentrate soprattutto sugli immobili più recenti, con maggiori prestazioni energetiche e sismiche e influiscono in modo considerevole sulla concreta commerciabilità degli immobili.

9.2 - STIMA

In appendice si produce uno schema estimativo che elenca tutti i parametri utilizzati per la determinazione del valore commerciale del cespite. Il valore è da considerare in attinenza alla definizione della Banca d'Italia circ. 263/06 cioè, l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò per precisare che il valore commerciale reale dell'immobile può non corrispondere a quello d'immediato realizzo che sarebbe invece condizionato dall'attuale momento di recessione economica del mercato immobiliare e da inevitabili speculazioni.

9.3 - MARKET COMPARISON APPROACH (Standard ISO 17024)

Il procedimento di stima con il MCA è di seguito riportato e più analiticamente e dettagliatamente esplicito nel Rapporto di Valutazione Immobiliare che si allega alla relazione (**All. 10**).

Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere i dati immobiliari di tre comparabili (**All. 9**) compravenduti con prezzo noto in recente periodo, ovvero:

Comparabile "A"

Casa cielo terra in Fraz.ne Fonte di Campo n.4, Ascoli Piceno (AP),
Fg.57, Part.1143, Sub.2, piani S1-1, cat. A/2, cl.4, vani 10, sup. cat. 262 mq (escluse aree scoperte 244 mq), r.c. € 862,33,
Data di compravendita: 16/09/2021, Prezzo: € 250.000,00 (€/mq 954,19).

Comparabile "B"

Casa cielo terra in Fraz.ne Vallecupa n.113, Ascoli Piceno (AP),
Fg.71, Part.441, Sub.9, piano 1-2-3, cat. A/2, cl.3, vani 7, sup. cat. 126 mq (escluse aree scoperte 120 mq), r.c. € 506,13
Data di compravendita: 09/09/2021, Prezzo: € 148.000,00 (€/mq 1174,60).

Comparabile "C"

Casa cielo terra in Via Achille Argenti n.2, Ascoli Piceno (AP),
Fg.69, Part.16, Sub.1, piani S1-T-1, cat. A/2, cl.3, vani 7,5, sup. cat. 235 mq (escluse aree scoperte 212 mq), r.c. € 542,28;
Data di compravendita: 27/01/2022, Prezzo: € € 190.000,00 (€/mq 808,51).



6. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 250.000,00	€ 148.000,00	€ 190.000,00	
DAT - Data (mesi)	18	18	14	
SUP - Superficie principale (mq)	252,24	116,23	239,94	100,04
BAL - Balconi (mq)	25,24	21,06	10,24	5,95
TER - Terrazze (mq)	55,70	0,00	12,71	28,66
LAS - Lastrico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
FON - Fondaco, Cantina (mq)	0,00	0,00	67,15	0,00
RUS - Rustico, Taverna (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOF - Soffitta-Ripostiglio (mq)	0,00	4,23	0,00	7,96
MAN - Mansarda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
POR - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOG - Loggia (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
VER - Veranda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOP - Soppalco (mq)	0,00	0,00	0,00	50,44
LOT - Locali Tecnici (mq)	0,00	0,00	13,74	5,61
MAG - Magazzino (mq)	0,00	0,00	0,00	26,33
BOX - Box auto coperto (mq)	0,00	0,00	0,00	24,00
PAC - Posto auto coperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
PAS - Posto auto scoperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
COR - Corte esclusiva (mq)	255,75	0,00	289,87	128,58
SER - Servizi (n)	2	2	2	1
LIV - Livello piano (n)	0	0	0	0
IMP - Impiantistica (n)	0	0	0	0
STM - Stato di manutenzione (n)	2	3	1	2
Panorama PAN (n)	0	0	0	0
Inquinamento INQ (n)	0	0	0	0

7.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,018
pBAL/pSUP (SIM 30%)	0,30
pTER/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLAS/pSUP (SIM 15%-5%)	0,15
pFON/pSUP (SIM 25%)	0,25
pRUS/pSUP (SIM 60%)	0,60
pSOF/pSUP (SIM 25%)	0,25
pMAN/pSUP (SIM 80%-70%)	0,70
pPOR/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLOG/pSUP (SIM 35%)	0,35
pVER/pSUP (SIM 80%-60%)	0,60
pSOP/pSUP (SIM 15%)	0,15
pLOT/pSUP (SIM 15%)	0,15
pMAG/pSUP (SIM 60%)	0,60
pBOX/pSUP (SIM 50%)	0,50
pPAC/pSUP (SIM 30%)	0,30
pPAS/pSUP (SIM 30%)	0,25
pCOR/pSUP (SIM 10%)	0,02
p(LIV)/PRZ	0,020
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 0,00
- vetusta media (anni)	1
- vita media (anni)	1
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 0,00
- vetusta media (anni)	1
- vita media (anni)	1
Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)	€ 43.000,00
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 10.000,00
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 53.000,00



10. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 250.000,00	€ 148.000,00	€ 190.000,00
DAT (mesi)	-6.750,00	-3.996,00	-3.990,00
SUP (mq)	-106.274,60	-11.304,77	-97.686,05
BAL (mq)	-4.040,81	-3.165,20	-898,66
TER (mq)	-6.608,30	7.004,21	3.898,02
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	0,00	0,00	-11.721,98
RUS (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	1.389,53	651,12	1.389,53
MAN (mq)	0,00	0,00	0,00
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
LOG (mq)	0,00	0,00	0,00
VER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOP (mq)	5.283,01	5.283,01	5.283,01
LOT (mq)	587,58	587,58	-851,52
MAG (mq)	11.031,05	11.031,05	11.031,05
BOX (mq)	8.379,08	8.379,08	8.379,08
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	-1.775,94	1.795,64	-2.252,44
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	0,00	0,00
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	-10.000,00	43.000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 151.220,59	€ 154.265,72	€ 145.580,04

I Prezzi corretti indicano il prezzo che ogni singolo comparabile avrebbe scontato sul mercato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto tra la differenza della caratteristica e il prezzo marginale della stessa.

VALORE DEL LOTTO: € 150.355,45

Il valore commerciale delle unità immobiliari pignorate in unico Lotto di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come specificato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare (All.10), è determinato in cifra tonda in complessivi

€ 150.355,00

(Euro Centocinquantamilatrecentocinquantacinque/00)

9.4 - VALORE A BASE D'ASTA

Nel rispetto delle disposizioni di cui al disciplinare d'incarico, il valore a base d'asta è determinato con abbattimenti di quello di mercato per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (minimo 10%); stato di possesso; per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente; per l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri e pesi.



DUE DILIGENCE

La Due Diligence analizza i costi di conformità da scontare sul Valore di Mercato. Si tratta di costi estranei alle dinamiche di calcolo mediante il confronto di mercato.

LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO	€ 150.355,45
Costi da scontare dal valore di mercato	
Abbattimento forfettario	
DESCRIZIONE	Costo
riduzione forfettaria del 10%	-€ 15.035,55
stato di possesso del 1%	-€ 1.503,55
Catastale	
DESCRIZIONE	Costo
variazione n.3 DOCFA diritti di segreteria	-€ 150,00
spese professionali (Iva e Cassa escluse)	-€ 550,00
TOTALE	-€ 700,00
Titolarità	
DESCRIZIONE	Costo
cancellazione n.1 ipoteche volontarie	-€ 35,00
cancellazione n.1 atto di pignoramento	-€ 294,00
TOTALE	-€ 329,00
Urbanistica	
DESCRIZIONE	Costo
ripristini	-€ 2.000,00
sanzione per sanatoria	-€ 1.000,00
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 150,00
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 1.500,00
Costi e spese spese prof.per abitabilità (Iva e Cassa escluse)	-€ 700,00
TOTALE	-€ 5.350,00
Paesaggistica	
DESCRIZIONE	Costo
sanzione per sanatoria	-€ 1.000,00
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 150,00
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 1.500,00
TOTALE	-€ 2.650,00
Strutturale	
DESCRIZIONE	Costo
sanzione per sanatoria	-€ 500,00
marca da bollo	-€ 18,00
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 2.000,00
TOTALE	-€ 2.516,00
Costo Complessivo Conformità	
TOTALE LOTTO	-€ 28.084,10

Valore a base d'Asta: € 122.270,00 (Euro Centoventiduemiladuecentosettanta/00).

Il Valore medio unitario (V.U.M.) a Base d'Asta del Lotto è calcolato dal rapporto tra il Valore complessivo a Base d'Asta e la superficie convenzionale del Lotto, come precedentemente descritta. In sintesi:

			Valore a Base d'Asta	
	destinazione	Sup. comm./conv. mq	Totale €	V.U.M. €/mq
LOTTO UNICO	Residenziale con pertinenze (valori arr.ti all'unità)	161,00	€ 122.270,00	€ 760,00



INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 0 Verbale inizio operazioni peritali;
- All. 1 Localizzazione geografico-amministrativa
- All. 2 Documentazione catastale
- All. 3 Elaborati grafici
- All. 4 Documentazione fotografica
- All. 5 Estratti anagrafe debitore
- All. 6 Documentazione ipocatastale
- All. 7 Documentazione urbanistica
- All. 8 Titoli Edilizi e Abitabilità
- All. 9 Comparabili per valutazione MCA
- All. 10 Rapporto di Valutazione Immobiliare per MCA

La presente relazione si compone di n. 19 pagine, n. 11 allegati, compresa la documentazione fotografica, e CD con i files in formato docx, pdf.

Ascoli Piceno li 17 marzo 2023

L'Esperto stimatore

- geom. Domenico Ventura -