

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare - R.G.E. n. 9/2019

Creditore procedente:

Debitore:

Il sottoscritto Geom. Fulvio Vincenzo Paoletti, con studio a San Benedetto del Tronto (AP) in via Asiago n.121, iscritto all'Albo dei Geometri di Ascoli Piceno con il n.747, Valutatore Immobiliare Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024 (Registro Inarcheck n.0039/2013), ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno a seguito della nomina del 13/01/2022, riguardante il bene immobile descritto nell'atto di pignoramento immobiliare, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti al sottoscritto dal Giudice, in sede di giuramento C.T.U., sono i seguenti:

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

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millésimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse e gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. Cod. Civ.;

2. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il Certificato di Destinazione Urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento 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 (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra *sub* 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra *sub* 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra *sub* 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Premessa

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Force (AP) in via Fani n.1 ed è costituito da una abitazione posta ai piani terra-primo-secondo, un magazzino con antistante portico al piano seminterrato ed un garage al piano seminterrato. Il CTU ha valutato, come da disposizioni del Giudice, l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti, effettuando l'accertamento dei luoghi, la verifica della consistenza e delle caratteristiche del bene e lo studio del mercato immobiliare in zona; da detta valutazione è scaturito che non è opportuno ipotizzare la vendita frazionata dell'immobile pignorato in quanto la concreta commerciabilità dell'abitazione è strettamente legata alla presenza di un garage di pertinenza ed il magazzino, sebbene avente accesso autonomo, è collegato al garage tramite una apertura senza infisso.

A parere del sottoscritto la vendita frazionata, pur essendo tecnicamente e legalmente fattibile, sarebbe antieconomica in quanto si svaluterebbe l'intero immobile pignorato.

Inizio operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver preso accordi telefonici con il Custode nominato dal Giudice, ha notificato a mezzo PEC in data 07/02/2022 l'inizio delle operazioni peritali al creditore procedente (PEC inviata agli Avvocati dott. [] e dott.ssa []), al debitore (PEC inviata all'Avv. dott. []), fissando l'appuntamento presso l'immobile oggetto della esecuzione per il giorno 17/02/2022 alle ore 18:30, come richiesto gentilmente dall'avv. []

Al sopralluogo, effettuato dal sottoscritto e dal proprio collaboratore geom. [] (vedere verbale allegato), non è stato possibile accedere all'interno di alcuni vani dell'immobile oggetto di pignoramento in quanto tale accesso è risultato privo delle più elementari norme di sicurezza.



A tal proposito il sottoscritto, venuto a conoscenza che il geom. [redacted] (tecnico di fiducia della sig.ra [redacted], aveva già effettuato il rilievo dell'immobile ai fini della pratica per la richiesta dei sostegni riguardanti l'evento sismico del 2016 e successivi, ha richiesto ed ottenuto, per cortesia dello stesso geom. [redacted], il rilievo in modo da poter completare l'elaborato grafico dell'immobile confrontandolo.

Aggiornamento catastale

L'immobile risulta accatastato ma, essendo le planimetrie depositate in catasto, non perfettamente conformi allo stato di fatto, sarà necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate un idoneo aggiornamento; il costo di tale variazione catastale può essere quantificato (diritti, bolli e spese tecniche) in circa €. 2.000,00.

Risposta al quesito n.1

Il pignoramento riguarda i diritti di piena ed intera proprietà (l'immobile è stato acquistato dagli esecutati, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita Notaio dott. [redacted] del [redacted] rep. n. [redacted]) vantati, al momento dell'atto di pignoramento, da [redacted] e [redacted]

sul seguente immobile sito in Comune di Force (AP), così come descritto nell'atto di pignoramento trascritto il 28/01/2019 reg. part. n.401:

- foglio 27, particella 177 sub. 4, cat. A/2, vani 11,5, via Fani n.1, P.1-2-3;
- foglio 27, particella 177 sub. 10, cat. C/6, mq.32, via Fani n.1, P.T.;
- foglio 27, particella 177 sub. 11, cat. C/2, mq.160, via Fani n.1, P.T..

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Force (AP) in via Fani n.1 ed è costituito da una abitazione posta ai piani terra-primo-secondo, un magazzino con antistante portico al piano seminterrato ed un garage al piano seminterrato.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, costruito nel periodo 1975-1984, presenta struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in laterizi forati debitamente intonacati e tinteggiati, copertura a tetto con manto di tegole.

L'abitazione è composta da;

- vano scala al piano seminterrato (accesso dal garage e dal magazzino);
- piano terra (con accesso diretto dall'esterno) dell'altezza di mt. 2,85, comprendente ingresso sul vano scala, due disimpegni, soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, tre camere, ripostiglio, bagno ed ampio terrazzo;
- piano primo (con accesso dal vano scala) dell'altezza di mt. 2,85, comprendente ampio soggiorno, quattro camere, due bagni (uno con anti) e due balconi;
- piano secondo-sottotetto (con accesso da botola priva di scala) dell'altezza min. di circa mt. 0,25 e max di circa mt. 2,40 (come rilevato dalla planimetria catastale), costituito da una soffitta.

Il magazzino posto al piano seminterrato (con accesso diretto verso la strada comunale oltre che dal vano scala e dal garage) dell'altezza di mt. 3,58, comprende un porticato esterno ed un vano di forma rettangolare.

Il garage posto al piano seminterrato (con accesso diretto verso la strada comunale oltre che dal magazzino) dell'altezza di mt. 3,50, comprende due ampi vani ed una centrale termica.

L'abitazione presenta ai piani terra e primo tramezzi in laterizi forati intonacati e tinteggiati ed in cartongesso rasato e tinteggiato, pavimenti in monocottura (scala rivestita in granito e terrazzo solo parzialmente pavimentato), infissi esterni in legno con sportelloni, portone d'ingresso in legno, porte interne tamburate in legno, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria corrente; impianti elettrico (sottotraccia), idrico (acqua potabile diretta) e fognario, esistenti e funzionanti; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas; la scala al piano terra è allo stato grezzo ed in parte con gradini in metallo; la soffitta al piano secondo-sottotetto è allo stato grezzo (priva di finiture ed impianti).



Sia il garage che il magazzino si presentano allo stato grezzo (privi di finiture ed impianti) con il solo impianto elettrico e le serrande metalliche avvolgibili sugli accessi carrabili.

In merito allo stato di conservazione/manutenzione dell'immobile è possibile riferire quanto segue:

- l'abitazione, nel suo insieme, risulta essere in condizione di manutenzione sufficiente ma sono evidenti, in alcuni vani del piano terra e del piano primo, macchie di umidità (per lo più derivate da fenomeni di condensa);
- i vani soggiorno sia del piano terra che del primo presentano il soffitto e le pareti annerite dal fumo fuoriuscito dai caminetti;
- il garage al piano seminterrato presenta le pareti controterra con segni di umidità e in un punto del soffitto è evidente una infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio sovrastante (probabile rottura di tubazione di scarico);
- il terrazzo è, per gran parte, privo di pavimentazione;
- il fabbricato ha subito alcuni danni a seguito degli eventi sismici del 2016 e seguenti ed a tal proposito si fa presente che con ordinanza prot. n.6211 del 23/09/2021, il sindaco del Comune di Force ha dichiarato il fabbricato "AGIBILE CON PROVVEDIMENTI (B)" ed ha ordinato di provvedere agli interventi urgenti di "Inagibilità parziale riferita al solo magazzino posto al piano seminterrato lato est-sud e al sovrastante terrazzo" così come indicato nei mod. GE1 e GP1 redatti dai tecnici della Direzione di comando e controllo della Protezione Civile in data 17/09/2021 squadra n.MP3267; il sottoscritto fa presente inoltre che in data 28/11/2020 la sig.ra [redatto] ha richiesto il relativo contributo per la richiesta di finanziamento e che in data 21/12/2021 il competente Ufficio Speciale Ricostruzione Marche ha archiviato tale istanza poiché, avendo riconosciuto l'aggravamento dei danni, resta in attesa di una nuova pratica di finanziamento ai sensi dell'ordinanza n.19/2017.

Dalle informazioni assunte, una volta completato l'iter burocratico, i sostegni riguardanti il citato evento sismico prevedono un rimborso per le opere di risanamento fino ad €. 850/mq. di superficie calpestabile.

Il fabbricato è ubicato lungo la Strada Provinciale 93, a circa km.1 dal centro storico comunale in una zona completamente urbanizzata e fornita dei servizi primari e delle infrastrutture tipiche dei piccoli comuni (circa 1.000 abitanti).

a) L'immobile pignorato sviluppa le seguenti superfici:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - abitazione P.T-1 | - Superficie Esterna Lorda complessiva circa mq. 314 |
| - terrazzo-balconi P.T.-1 | - Superficie circa mq. 370 |
| - soffitta P.2-sottotetto | - Superficie Esterna Lorda complessiva circa mq. |
| - terrazzo P.2-sottotetto | - Superficie circa mq. |
| - magazzino + vano scala P.S1 | - Superficie Esterna Lorda complessiva circa mq. 53 |
| - portico P.S1 | - Superficie circa mq. 29 |
| - garage P.S1 | - Superficie Esterna Lorda circa mq. 176 |

Confini:

- l'immobile in esame confina nel suo insieme a nord con proprietà [redatto] (unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Force con foglio 27 particella 177 subalterno 2), ad est, sud ed ovest con corte comune (ad ovest verso la Strada Provinciale 93), salvo altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Force, l'immobile è attualmente così riportato:

- foglio 27, particella 177 sub. 4, P.1-2-3, cat. A/2, cl. 3, cons. vani 11,5, sup. cat. mq. 405, rend. €. 534,53;
- foglio 27, particella 177 sub. 10, P.T., cat. C/6, cl. 3, cons. mq.32, sup. cat. mq. 43, rend. €. 39,66;
- foglio 27, particella 177 sub. 11, P.T., cat. C/2, cl. 3, cons. mq.160, sup. cat. mq. 177, rend. €. 198,32.



Intestazione catastale:



I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 03/12/2018.

- b) All'abitazione si accede da via Fani n.1 tramite corte comune (al piano terra) e dal vano scala con ingresso dal magazzino del piano seminterrato.
Al garage si accede dalla strada Provinciale 93 tramite corte comune, così come al magazzino.
- c) Come relazionato al punto b) precedente, all'immobile si accede attraverso una corte comune identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Force con foglio 27 particella 177 sub. 6 (Corte - Bene Comune Non Censibile);
Dalle informazioni assunte il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame non è costituito in condominio e conseguentemente non sono state predisposte le tabelle millesimali (le spese comuni, all'occorrenza, sono ripartite bonariamente tra i proprietari delle unità).
- d) per quanto sopra non vengono convocate assemblee di condominio e non si hanno notizie di spese condominiali ordinarie e/o straordinarie preventivate.
- e) Il vigente strumento urbanistico comunale prevede per l'immobile in esame un utilizzo abitativo (zona B di completamento).

Risposta al quesito n.2

L'immobile in esame è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi-autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 152 del 13/07/1975 (costruzione);
- Comunicazione della Commissione Edilizia prot. n. 926 del 08/03/1983 (variante);
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1893 del 21/05/1984;
- Concessione in sanatoria n.44/91 prot. n. 4318 del 04/12/1991 (modifiche);
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3290 del 16/06/2005 (manutenzione straordinaria).

Al sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali di riferimento; tali difformità sono comunque regolarizzabili (anche in considerazione dell'ordinanza comunale ai fini delle opere necessarie a seguito degli eventi sismici del 2016 e seguenti) con apposita sanatoria il cui costo complessivo è quantificabile in circa €. 12.400,00 (oblazione, diritti, spese tecniche e varie).



Risposta al quesito n.3

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla sig.ra [redacted] unitamente, quali ospiti, alla propria madre sig.ra [redacted] ed alla [redacted] (vedere verbale di sopralluogo allegato).

Da quanto emerso dalla relazione del Custode del 10/06/2020 (presente nel fascicolo del procedimento esecutivo) l'immobile era utilizzato quale propria residenza dal sig. [redacted].

A proposito dell'occupazione la sig.ra [redacted] ha riferito che non utilizza né il piano seminterrato (giusta ordinanza comunale) né il piano primo (usato come deposito di materiale di proprietà del defunto sig. Federici [redacted], in attesa di essere catalogato ed inventariato); tale situazione è stata riportata anche nella relazione di accesso del Custode del 13/11/2020 (presente nel fascicolo del procedimento esecutivo).

Risposta al quesito n.4

Dall'analisi della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ventennale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 05/02/2019 e dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno (**aggiornamento al 01/04/2022**), è scaturito che l'immobile pignorato è pervenuto ai signori [redacted] e [redacted] (esecutati) con il seguente atto di trasferimento:

- Tras. nn. 11871/7001 del 17/11/2007

Atto di compravendita Notaio Maria Enrica Silenzi del 15/11/2007 rep. n. 1047, a favore di [redacted] e [redacted] in ragione di ½ ciascuno contro [redacted].

Nota: al sig. [redacted], l'immobile pignorato è pervenuto per decreto di trasferimento Tribunale di Ascoli Piceno del 18/06/2004 rep. n. 2310 trascritto il 30/06/2004 ai nn. 6572/3919 da [redacted].

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile in esame:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- | | |
|--|-------------|
| - <i>Domande giudiziali ed altre trascrizioni:</i> | inesistenti |
| - <i>Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:</i> | inesistenti |
| - <i>Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:</i> | inesistenti |
| - <i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:</i> | inesistenti |
| - <i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:</i> | inesistenti |
| - <i>Vincoli ed oneri condominiali:</i> | inesistenti |

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

Iscrizioni:

- Iscr. nn. 11872/2686 del 17/11/2007

ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Notaio Silenzi del 15/11/2007 rep. n. 1048.

A favore: UNICREDIT BANCA S.p.A.

Contro:

Capitale: €.

Importo ipoteca: €.

Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:

Comune di Force

- foglio 27, particella 177 sub. 4, cat. A/2, cons. vani 11,5;
- foglio 27, particella 177 sub. 10, cat. C/6, cons. mq.32;
- foglio 27, particella 177 sub. 11, cat. C/2, cl. 3, cons. mq.160;



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Tras. nn. 570/401 del 28/01/2019**

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 03/12/2018 rep. n. 2826, a favore della "UNICREDIT S.p.A." contro

Immobile pignorato:

Comune di Force

- foglio 27, particella 177 sub. 4, cat. A/2, cons. vani 11,5;
- foglio 27, particella 177 sub. 10, cat. C/6, cons. mq.32;
- foglio 27, particella 177 sub. 11, cat. C/2, cl. 3, cons. mq.160;

Difformità catastali:

- L'immobile risulta accatastato ma, essendo le planimetrie depositate in catasto, non perfettamente conformi allo stato di fatto, sarà necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate un idoneo aggiornamento; il costo di tale variazione catastale può essere quantificato (diritti, bolli e spese tecniche) in circa €. 2.000,00. Le difformità riscontrate al sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, riguardano una diversa distribuzione interna dei vani dell'abitazione, una imperfetta rappresentazione grafica del terrazzo, la modifica della scala al piano seminterrato (una rampa occupa parte del magazzino), una errata indicazione dei piani (il piano seminterrato è indicato come piano terra, il piano terra come primo ed il piano primo come secondo) ed una diversa destinazione delle due unità immobiliari al piano seminterrato (l'unità censita al catasto come magazzino è indicata nel progetto di riferimento come rimessa mentre quella censita al catasto come garage è indicata nel progetto di riferimento come magazzino).

Risposta al quesito n.5

L'esperto del Giudice, in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari" sottoscritto in data 21/11/2014, ha adottato criteri analitici e di confronto, basandosi su quanto stabilito dagli standard IVS (International Valuation Standards) ed utilizzando come procedimento di stima il Market Comparison Approach (MCA), indicando il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile. Il sottoscritto, dopo una accurata verifica del recente mercato tramite la Banca del Dato Immobiliare (progetto promosso dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno) ha acquisito i dati di due comparabili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare; il terzo comparabile, necessario al fine del calcolo dell'MCA, è stato acquisito a seguito di una indagine conoscitiva presso agenzie immobiliari e nello specifico è stato ritenuto affidabile un immobile individuato sul web al sito immobiliare.it, il cui prezzo è stato analizzato e ponderato in considerazione alla statistica della Banca D'Italia, nel sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, che riporta in relazione al 4° trimestre 2021 per l'Italia Centrale - aree non urbane - un rapporto di riduzione medio tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore pari a circa il 10%. Il sottoscritto, sulla base dell'esperienza maturata in oltre trent'anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell'estimo (ha conseguito la certificazione di "Valutatore Immobiliare Livello Base UNI 17024:2012"), ritiene che i dati dei tre comparabili suddetti siano attendibili e sufficienti per il calcolo MCA ed a tal proposito precisa che i comparabili utilizzati per la stima sono:

- Comparabile A - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Force con foglio 14 particella 155 sub.3 (abitazione) e foglio 14 particella 155 sub.4 (garage), compravenduto in data 20/06/2018 con atto Notaio Dott. Nazzareno Cappelli, al prezzo di €. 180.000,00;



- Comparabile B - immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Force con foglio 14 particella 102 sub.3 (abitazione) e foglio 14 particella 102 sub.12 (garage), compravenduto in data 19/12/2018 con atto Notaio Dott. Nazzareno Cappelli, al prezzo di €. 100.000,00;
- Comparabile C - appartamento sito nel Comune di Force, proposto in vendita in data 05/06/2020 presso il sito immobiliare.it al prezzo di €. 89.000,00 (prezzo ritenuto congruo dal sottoscritto -10% pari ad €. 80.000,00).

Le caratteristiche utilizzate per la redazione della stima sono, oltre alle superfici commerciali (a tal proposito si precisa che le superfici dell'immobile da stimare e dei comparabili A e B sono state desunte dalle visure catastali mentre quella del comparabile C è stata acquisita dall'annuncio), la data, il livello di piano, la presenza di garage e magazzino, il numero di servizi igienici, lo stato di manutenzione ed il taglio dimensionale.

La documentazione utilizzata per redigere la stima, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Pertanto, come scaturito dall'allegato calcolo MCA (tabella dei dati) facente parte integrante del presente rapporto di valutazione, il valore dell'immobile è stimato in

€. 180.000,00

Correttivi (a detrarre):

- | | | | |
|---|-----|----|-----------|
| (a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti | 10% | €. | 18.000,00 |
| (b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile - (es. soffitti/pareti da risanare e ritinteggiare) | 10% | €. | 18.000,00 |
| (c) abbattimento per lo stato di possesso | 10% | €. | 18.000,00 |
| (d) abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente | | €. | nullo |
| (e) abbattimento per bonifica da rifiuti | | €. | nullo |
| (f) abbattimento per altri oneri o pesi regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica | 8% | €. | 14.400,00 |

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO €. 111.600,00

per arrotondamento €. 112.000,00
(euro centododicimila/00)

NOTA

In merito ai costi necessari per le opere susseguenti ai danni derivanti dagli eventi sismici del 2016 e successivi, il sottoscritto non ha ritenuto di applicare alcun correttivo in quanto i sostegni statali prevedono un rimborso, per le opere di risanamento, sufficiente allo scopo.



Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Force (AP) in via Fani n.1 ed è costituito da una abitazione posta ai piani terra, primo e secondo-sottotetto, un magazzino con antistante portico al piano seminterrato ed un garage al piano seminterrato.

Accesso.

All'abitazione si accede da via Fani n.1 tramite corte comune (al piano terra) e dal vano scala con ingresso dal garage del piano seminterrato.

Al garage si accede dalla strada Provinciale 93 tramite corte comune.

Al magazzino si accede dalla strada Provinciale 93 tramite corte comune.

Confini.

L'immobile in esame confina nel suo insieme a nord con proprietà Aleandri Temistocle (unità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Force con foglio 27 particella 177 subalterno 2), ad est, sud ed ovest con corte comune (ad ovest verso la Strada Provinciale 93), salvo altri.

Identificazione catastale.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Force (AP):

- foglio 27, particella 177 sub. 4, cat. A/2, vani 11,5, via Fani n.1, P.1-2-3;
- foglio 27, particella 177 sub. 10, cat. C/6, mq.32, via Fani n.1, P.T.;
- foglio 27, particella 177 sub. 11, cat. C/2, mq.160, via Fani n.1, P.T..

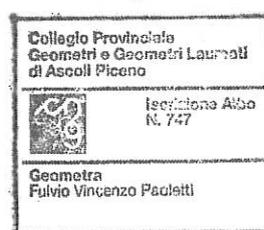
Intestazione catastale:

-
-

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

San Benedetto del Tronto, 05.04.2022.

L'Esperto del Giudice
geom. Fulvio Vincenzo Paoletti



Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. planimetrie stato di fatto;
4. documentazione catastale (estratto mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie);
5. documentazione urbanistica (atti amministrativi, stralcio progetti ed agibilità);
6. documentazione relativa alla pratica SISMA;
7. note di trascrizione/iscrizione;
8. calcolo MCA (tabella dei dati);
9. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio di \ i.