

**TRIBUNALE di ASCOLI PICENO**

**Procedimento per la composizione della crisi da sovra indebitamento**

**R.G. n. 10/2020**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA COMPLETA di STIMA ATTUALIZZATA degli IMMOBILI**

*(L'immobile non compreso nella Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE Tribunale di Ascoli Piceno R.G. n. 190/2013, ma già compreso nella RELAZIONE Peritale relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 20/2010) è individuato e distinto come LOTTO 10° Bis)*

**RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 10° bis**

**Via Asiago n. 2 Terzo Piano F.70 part.443 sub 39 (già sub 11)**

**ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al LOTTO 10° bis**

Allegato 1-10° bis: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2-10°bis: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3-10° bis: Documentazione fotografica;

Allegato 4-10° bis: Tabella valori Osservatorio Immobiliare (Campo Parignano – Centro Storico)

Allegato 5-10° bis: Visure Ipotecarie per immobili attuali e di provenienza;

Allegato 6-10° bis: Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 18 ottobre 2023

Il Tecnico

Ing. Alberto Canestrini

**Relazione Peritale sul bene immobile compreso nel  
LOTTO 10° bis – via Asiago n. 2, F. 70 part. 443 sub 39**

**PREMESSA**

Ricevuta formale comunicazione della nomina a procedere alla attività di Perizia degli immobili compresi nel Procedimento per la composizione della crisi da sovraindebitamento ----- R.G. 10/2020, lo scrivente ha sviluppato le necessarie attività e viene ora a produrre la presente Perizia relativa a ciascuno degli immobili compresi nella procedura 10/2020.

*Per la revisione attualizzata della completa Perizia del predetto immobile si è proceduto in data 14 febbraio 2023 ad un completo sopralluogo del fabbricato nel quale è compreso l'immobile in esame e dell'appartamento stesso, indagine e sopralluogo ripetuto in data 3 ottobre 2023 per la migliore definizione delle modeste difformità rilevate rispetto a precedente edilizio e planimetria catastale. In data 15 giugno 2023 si è proceduto ad un esame, previa richiesta di accesso agli Atti avanzata al Comune di Ascoli Piceno, di tutti i precedenti atti autorizzativi ai fini di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile.*

*In data 16/06/2023 si è proceduto ad una completa ispezione ipotecaria dell'immobile, seguita da una seconda ispezione ipotecaria in data 22 settembre 2023 con riferimento all'immobile di interesse ed i cui risultati nella loro completezza sono riportati nell'allegato relativo.*

*In data 16/06/2023 si è proceduto inoltre alla ricognizione presso il Catasto della situazione catastale dell'immobile e successivamente, ottenuta la prescritta Autorizzazione da parte dei signori Curatori, in data 28/07/2023, previa la necessaria prenotazione, lo scrivente tecnico ha provveduto al reperimento delle planimetrie catastali aggiornate, riportate nel relativo allegato, unitamente alla planimetria in scala 1:100 dello stato di fatto, ed infine in data 22 settembre 2023 si sono ricavate al Catasto le visure storiche delle unità di interesse.*

*Si è dovuto procedere ad una rivisitazione ed approfondito esame della nuova situazione del mercato immobiliare che si è venuto a creare nella città di Ascoli Piceno, prendendo atto dell'effetto non trascurabile prodotto dai finanziamenti per la cosiddetta ricostruzione post-sismica (lavori che hanno consentito di risanare, forse insieme ai cosiddetti danni del terremoto, anche i degradi a cui erano giunti molti edifici magari per lunghissima assenza di ogni manutenzione) e dai finanziamenti ottenuti con i cosiddetti bonus, fino a quello che va e/o andava addirittura oltre il 100%. Per tali effetti si è infatti verificato un non trascurabile abbassamento dell'interesse di mercato verso quegli immobili che non si sono potuti avvantaggiare di tali fortune.*

*Non trascurabile altresì la difficoltà che si potrebbe incontrare per portare l'immobile in esame ad una migliore classe energetica, parametro sempre più importante nel mercato edilizio.*

*Per l'immobile in esame si è verificato un non trascurabile degrado delle finiture interne, per vetustà e per assenza di quella piccola manutenzione garantita nel caso di utilizzo.*

**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO di Perizia e di VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**1 A – Generalità sull'immobile**

**La Perizia di cui al presente LOTTO 10° bis - via Asiago n. 2, F. 70 part. 443 sub 39**

- è relativo alla piena proprietà di un Appartamento sito in via Asiago n. 2 al piano terzo, distinto ora al F. 70 part. 443 sub 39 cat, A/2 classe 5 vani 7,5 superf. catast. 161 mq, superficie escluse aree scoperte 156 mq rendita € 735,95, originato a seguito di variazione per soppressione particella sub 11 part. 443 F. 70 Pratica 139296 in atti dal 03/06/2011 con cambio destinazione da A/10 ad A/2 del sub 11 in precedenza distinto come cat. A/10 classe 2, vani 6, RC € 1.719,80).

Tale bene è intestato a -----, per diritto di **Proprietà per 1/1 e per il diritto di Abitazione per 1/1.**

**1-B - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Lotto 10° bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

L'unità in esecuzione è composta da un appartamento di civile abitazione al piano terzo del fabbricato sito in via Asiago n. 2 e distinto ora catastalmente al F. 70 part. 443 sub 39 cat, A/2 classe 5 vani 7,5 superf. catast. 161 mq, totale escluso aree scoperte 156 mq, rendita € 735,95; l'appartamento al piano terzo consiste di ampio locale di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi. Tale bene, **appartamento ad uso civile abitazione** è intestato catastalmente per i **diritti pari alla quota di piena proprietà** a CONTI BORBONE ROSANNA. Tale immobile è sito al piano terzo di un fabbricato condominiale realizzato nel 1967, denominato palazzina E, poiché facente parte di un più ampio complesso di caratteristiche omogenee, composto da altre palazzine, ed è ubicato nell'area semicentrale della città di Ascoli Piceno, in via Asiago; tale zona è particolarmente ricercata in quanto trovasi nelle immediate vicinanze del centro storico, ben collegata e ben servita da ogni categoria di servizi.

Nel fabbricato civico 2 si accede attraverso un portone in vetro metallo senza necessità di entrare nel complesso parcheggio-giardino condominiale.

Il fabbricato in esame ha struttura in c.a. ben rivestito in travertino e che si presenta, pur dopo circa cinquanta anni dalla edificazione, ancora di pregevole aspetto: il rivestimento esterno non mostra segni di cedimento o comunque di degrado e bene si presenta pure il cemento armato a vista.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetri semidoppi, e gli avvolgibili, forse originariamente in legno, sono stati man mano sostituiti nel tempo con avvolgibili in plastica. L'androne di ingresso è pavimentato in marmo, come pure la scala principale che ha una balaustra curva, in profilati di ferro con corrimano in legno e lastre di cristallo. L'edificio è inoltre dotato di ascensore con porte semi-automatiche.

L'appartamento interessato ha una superficie lorda commerciale di circa 160 mq (utili netti circa 130 mq) oltre a circa 15 mq di superficie lorda commerciale dei balconi.

L'appartamento di civile abitazione è così composto: un ampio disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e due bagni con disimpegno e tre balconi a servizio rispettivamente del bagno principale, della cucina e di una camera.

L'appartamento libero su due lati confina con proprietà Alesi e parti condominiali salvo altri.

L'appartamento presenta portoncino d'ingresso tipo blindato con porte interne realizzate in tamburato di legno con bugne riportate in rilievo e maniglie in bronzo. I pavimenti sono realizzati con gres porcellanato di formato cm 30 x 30 su cui è stato sovrapposto parquet flottante in tutti gli ambienti eccettuata una camera sul lato ovest ed i bagni. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni, (dotati di tutti gli apparecchi sanitari di valore commerciale medio e rubinetteria in ottone cromato), sono stati realizzati con mattonelle di ceramica. Tutti gli impianti interni (riscaldamento autonomo a gas, acqua, gas, telefono, distribuzione elettrica, tv) sono stati realizzati con riferimento alle vigenti normative al momento della realizzazione. Tutti i vani risultano tinteggiati con vernici a tempera e/o a smalto.

L'impianto di riscaldamento autonomo è a metano con caldaia posizionata all'esterno sul balcone lato ovest all'interno di box isolato e termosifoni in ghisa .

Nell'insieme lo stato di conservazione è ancora accettabile ma meritevole di una significativa manutenzione.

- La superficie lorda complessiva vendibile dell'appartamento è di circa 170 mq (per aggiunta di quella dei balconi ridotta al 65% circa).

L'immobile è compreso nel fabbricato in cui risulta attivato un formale condominio amministrato da Studio Ubaldi Andrea.

A richiesta dello scrivente, l'Amministratore del condominio, con propria mail del 27 settembre 2023, che si riporta negli allegati, ha fornito le seguenti notizie per l'unità in esame, Appartamento fg.70 part.443 sub 39: Spese ordinarie anno 2023 € 1034,64; Spese straordinarie 2023, già scadute € 315,26; Spese scadute e non pagate nei due anni precedenti € 2185,52.

L'Amministratore ha altresì comunicato che non sono stati deliberati lavori rientranti nel c.d. Superbonus 110% né ci sono pratiche di riparazioni post-sisma per la palazzina in cui è ubicato l'immobile in esame. La destinazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è **ora** quella di appartamento.

L'immobile urbanisticamente ricade in ZONA con Destinazione Urbanistica TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (art. 48 NTA); di fatto è nella periferia più prossima al Centro Storico e ciò costituisce una caratteristica assai importante e abbastanza valorizzante dell'immobile stesso.

Le foto di cui alla documentazione fotografica forniscono un'idea del grado e livello delle finiture e, insieme alle planimetrie, della consistenza del bene.

### **1-C - RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

#### **LOTTO 10° Bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno risulta quanto segue:

#### **Intestati:**

----- nata a ASCOLI PICENO –AP- il 29/10/1946 cod. fisc.: CNTRNN46R69A462W, per diritto di proprietà e diritto di Abitazione per 1/1.

**Lotto 10° bis:** Appartamento sito in via Asiago n. 2 al piano terzo, distinto ora al F. 70 part. 443 sub 39 cat, A/2 classe 5 vani 7,5 superf. catast. 161 mq, superficie escluse aree scoperte 156 mq e rendita € 735,95, originato a seguito di variazione per soppressione del sub 11 part. 443 F. 70 Pratica 139296 in atti dal 03/06/2011 con cambio di destinazione da A/10 ad A/2 del sub 11 in precedenza distinto come cat. A/10 classe 2, vani 6, RC € 1.719,80).

## **1-D - RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE**

### **Lotto 10° bis–Appartamento via Asiago piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39 (ex sub 11).**

Dalle visure effettuate presso la Sezione Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 16/6/2023 ed in data 22/9/2023 risultano le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene oggetto di Procedimento 10/2020 che sono riportate nelle visure allegare con riferimento all’immobile ed all’ attuale e precedente proprietario.

Con riferimento a quelle relative al bene oggetto del presente LOTTO 10° bis si segnalano:

- Trascrizione Formalità n. 3785 del 08-09-1994, R.G. 5275 atto di citazione promosso da ---  
----- contro ....., P.U. Tribunale di Ascoli Piceno – Rep. n.0 del 14/11/1989 inerente  
l’esecuzione in forma specifica di divisione ereditaria riguardante anche il bene in esame.

- Iscrizione NOTA del 22/02/2001 R.G. n. 1152 R.P. n. 202

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 103.291,38 di cui 56.261,69 Euro per sorte capitale a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO SPA di ASCOLI P. (AP)

contro ..... gravante sulla quota di piena proprietà di immobili siti a ASCOLI PICENO (AP) distinti al N.C.E.U. fg. 70 p.lla 443 sub 39 (ex 11)

P.U. Tribunale di Ascoli Piceno – Rep. n.859 del 19/02/2001

Con annotazione n. 753 del 26/7/2018 per restrizione di beni.

- Iscrizione NOTA del 22/02/2001 R.G. n. 1153 R.P. n. 203

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per Euro 77.468,53 di cui 40.763,27 Euro per sorte capitale a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO SPA di ASCOLI P. (AP) contro ..... gravante sulla quota di piena proprietà di immobili siti a ASCOLI PICENO (AP) distinti al N.C.E.U. compreso fg. 70 p.lla 443 sub 39 (ex 11)

P.U. Tribunale di Ascoli Piceno – Rep. n.860 del 19/02/2001

Con annotazione n.754 del 26/07/2018 per restrizione di beni

e Iscrizione n. 10 del 11/01/2021 per ipoteca in rinnovazione.

- Trascrizione Formalità n. 2916 del 22-05-2004, R.G. 4927 decreto di sequestro conservativo

7

emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 23-04-2004 rep. 861 a favore di ----- contro -  
----- riguardante anche il bene in esame distinto al N.C.E.U. al fg. 70 p.lla 443 sub 39 (ex  
11).

P.U. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO – Rep. n.861 del 23/4/2004

A margine di detto sequestro risulta ANNOTAZIONE n. 1121 del 23 ottobre 2013 per far  
risultare la sentenza di condanna esecutiva.

e Annotazione n. 865 del 09/08/2019 per restrizione di beni.

- Trascrizione del 18/03/2010 RP 1309 RG 2182 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE  
VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CHAMPIONS FINANCE SRL di  
MILANO contro ----- gravante sulle unità di Ascoli Piceno F.70 part.443 sub 38 (ex sub 4)  
e sub 39 ex sub 11

PU Tribunale di Ascoli Piceno Rep. n. 2601 del 14/01/2010.

Con Annotazione n. 755 del 26/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

- ISCRIZIONE del 11/01/2021 RP 10 RG 122

PU Tribunale di ASCOLI PICENO Repertorio n. 860 del 19/02/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO  
INGIUNTIVO (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 203 del 2001).

- Trascrizioni per Denunciata Successione come da Ispezioni allegate.

Le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sono riportate nel relativo allegato fino alla data  
del 22 settembre 2023.

### **PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

La signora ----- è divenuta proprietaria del bene in esame, oggetto della presente  
Procedura, a seguito dei seguenti atti:

Successione da -----, trascritta ad Ascoli Piceno il 06/11/2020 R.P. 5560 R.G. 7495 – Atto  
per causa morte Certificato di denunciata Successione.

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

8



**Lotto L – Appartamento via Asiago n. 2 piano terra - F. 70 part. 443 sub 39.**

L'appartamento in esame è compreso nel fabbricato E del complesso Alesi (Amedeo) di via Asiago. Il fabbricato è stato realizzato in base a Licenza di Costruzione n. 104 del 10/05/1967 e Variante n. 480 del 30 novembre 1967 a cui ha fatto seguito la Licenza n. 543/68 del 9/10/1968 con rilascio abitabilità in data 14/11/1968.

Gli ultimi precedenti edilizi riscontrati, relativi all'appartamento in oggetto, sono una D.I.A.E. per intervento di restauro e risanamento conservativo - prot. 54975 del 18/10/2004 e D.I.A.E. per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione prot. 46987 del 17/08/2005.

(In quest'ultima pratica, nella domanda al Comune è stato erroneamente indicato per l'appartamento il sub 4 (ora divenuto sub 38) mentre gli elaborati grafici dello stato riformato erano e sono correttamente quelli riferiti all'appartamento ex sub 11 ora sub 39, sito al piano terzo. In data 13/08/2012 l'esecutato ha presentato presso il Comune di Ascoli Piceno una istanza di rettifica che viene allegata).

Dagli accertamenti effettuati, relativi all'immobile in esame, sono risultate le seguenti lievi difformità urbanistico-edilizie per modesta diversa distribuzione degli spazi interni per: mancanza dei tramezzi nei w.c. che creavano anti-bagno e del tramezzo che chiudeva disimpegno tra la zona giorno e la zona notte e mancanza fino quasi al soffitto del tramezzo di chiusura della cucina verso il disimpegno d'ingresso; mancata rappresentazione in planimetria della finestra anche del secondo bagno-WC e di un modesto allargamento del disimpegno d'ingresso verso l'adiacente appartamento.

Le predette difformità sono presenti pure nella planimetria catastale.

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono risultate ulteriori pratiche edilizie in corso.

Per la migliore e più precisa rappresentazione nelle planimetrie e per la perfetta regolarizzazione urbanistico edilizia, si ritiene di prevedere prudentemente un costo, per spese tecniche (con eventuale spesa per sanatoria che legittimi la situazione attuale) e, occorrendo, in aggiunta/alternativa per le spese di ripristino allo stato autorizzato, che viene stimato pari a circa euro 3.000.

(Si allegano le planimetrie della unità estratta dai documenti di cui al precedente edilizio, quella catastale e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente dopo sopralluogo).

9

La consistenza reale dell'immobile corrisponde sostanzialmente a quella catastale e le modeste difformità indicate si ritiene non escludano la sostanziale conformità.

### **3) STATO di POSSESSO**

#### **LOTTO 10° bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

L'immobile al momento della visita in data 14 febbraio 2023 ed in quella successiva del 3 ottobre 2023 è stato trovato libero non occupato e nella disponibilità della CURATELA.

### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **Lotto 10° bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

Dalle ricerche effettuate si sono ricavate le iscrizioni e trascrizioni già indicate tutte nello specifico allegato e nel paragrafo 1D.

Inoltre in ordine all'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano sul bene pignorato vincoli ed oneri di natura condominiale (salvo le modeste spese in scadenza già indicate);
- non risulta che sussistono domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle già riportate al paragrafo 1D della presente relazione e relativi allegati;
- non risulta che sussistono vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- non risulta che sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- risultano iscritte sul bene i PIGNORAMENTI di cui alle Procedure 190-2013 e 20-2010 e le ipoteche già indicate oltre alle formalità elencate tutte nel relativo allegato.

### **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **LOTTO 10 Bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

10

Criteria di stima - Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato si è ritenuto sufficiente fare ricorso al metodo di stima "sintetico", ed al metodo "a reddito", tenendo nella giusta considerazione la ridotta superficie dell'appartamento per cui i valori unitari in generale vedono un aumento rispetto i valori medi più probabili in generale nella zona per tipologie simili.

Con il metodo di stima "sintetico" ci si basa sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, riferiti all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Dalle indagini di mercato sia dirette che estratte dai valori dell'Osservatorio Immobiliare di riferimento per il 2022 (che si allegano alla presente Relazione) si sono potuti ricavare attendibili elementi che consentono di definire il più corretto valore unitario per l'immobile in esame nella zona di interesse.

Si è ritenuto di non trascurare il sensibile calo delle valutazioni di immobili, come quello in esame, dovuto a due fatti concomitanti nella città di Ascoli Piceno e cioè: il mancato beneficio (almeno per ora) di cosiddetti BONUS ed il mancato beneficio di sovvenzioni per riparazioni dei danni genericamente dovuti o riconducibili in qualche modo al SISMA.

Inoltre si è verificata una sensibile diminuzione delle richieste immobiliari in generale a seguito anche di una crisi economica che influenza, al ribasso ed in maniera sempre più evidente, anche le valutazioni di immobili come quello in studio.

Non è più trascurabile inoltre la difficoltà che un immobile presenta ad essere portato ad un buon livello di classificazione Energetica.

Nella fattispecie (tenuto conto dello stato di fatto dell'alloggio, delle sue condizioni generali, dello stato di conservazione e di manutenzione, che lo qualificano come abitabile ma che potrebbe richiedere interventi di rinnovamento magari marginali anche senza particolari necessità di interventi importanti, delle finiture interne ed esterne, della sua ubicazione in una zona quasi centrale, dell'esistenza di un significativo parcheggio -giardino condominiale che, anche in mancanza di una specifica disciplina, contribuisce alla valorizzazione del bene in

esame), per la valutazione dell'unità immobiliare in questione lo scrivente Esperto ritiene possa considerarsi congruo, con sufficiente attendibilità, un prezzo medio, riferito all'unità di superficie residenziale lorda, almeno pari a circa 1.600 euro/mq.

Per l'unità in esame, con superficie lorda commerciale di circa 170 mq (ragguagliando al 40% la superficie dei balconi) si perviene pertanto alla seguente teorica valutazione (170 x 1.600) in cifra tonda di: **€ 272.000 euro**.

-Per la stima "a reddito" si è considerato un prevedibile reddito annuo per affitto, al netto di tutte le deduzioni, contabilizzato con un tasso di interesse medio, stimato pari al 3,00 %.

-Con il metodo di stima "a reddito" si procede come di seguito specificato:

- affitto annuo ricavabile dall'immobile in questione, di superficie abitabile equivalente per tale scopo pari a circa 150 quadrati, (150x6) per un affitto mensile di 900 euro (calcolabile con il dato unitario di 6 €/mq x mese, ricavato dalla Tabella dell'Osservatorio Immobiliare tenendo conto della superficie dell'unità alloggio e del grado di finiture, per un affitto annuo stimato quindi prossimo almeno a (12 x 900 €/mensili): € 10.800

- detrazioni per:

imposte e tasse (circa 20%) - € 10.800 x 20% = € 2.160

manutenzione, assicurazione, quote

sfitti, amministrazione (circa 5%) - € 10.800 x 5% = € 540,00

Totale detrazioni € 2.700,00

- rendita netta annua 8.100,00

Valore teorico di stima a reddito con capitalizzazione al tasso del 3,00%

€ 8.100: (3,00% x 100) = **€ 270.000**.

Il più probabile valore teorico di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse,  $V_m = € (272.000 + 270.000) / 2 = 271.000$ , pari in cifra tonda ad **€ 270.000** (euro duecentosettantamila).

Per trovare il valore da attribuire al bene si apportano gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le

12

eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 10%;

b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 2%;

c) per lo stato di possesso (sopra sub 3) - decurtazione 0%;

d) per i vincoli e gli oneri eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente del bene (cancellazioni delle iscrizioni): 0%  
RESTANDO PERO' LE SPESE DI CANCELLAZIONE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

e) per oneri di natura condominiale per modeste spese condominiali scadute e non pagate: 0%;

f) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;

g) per la perfetta regolarizzazione della situazione urbanistico-edilizia-catastale € 3.000.

Si perviene quindi alla seguente valutazione per la vendita del **bene in esecuzione nella sua interezza, di cui si vende la piena proprietà** ( $€ 270.000 - € 270.000 \times 0,12$ ) - 3.000 = (€ 234.600) in cifra tonda **€ 235.000 (euro duecentotrentamila)**.

#### **LOTTO 10°bis Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo – F. 70 part. 443 sub 39.**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene avente un valore di stima pari ad € 270.000 ma con un valore, ai fini della vendita, dei diritti di piena proprietà del bene, di € 235.000.

Valore di stima del bene: € 270.000 (euro duecentosettantamila).

**Valore di stima per la vendita: € 235.000 (euro duecentotrentacinquemila)**

#### **LOTTO 10° bis – Appartamento via Asiago n. 2 piano terzo - F. 70 part. 443 sub 39.**

“**Diritti di piena proprietà di:** Appartamento sito in via Asiago n. 2 piano terzo e distinto catastalmente al F. 70 part. 443 sub 39 cat, A/2 classe 5 vani 7,5 superf. catast. 161 mq, superficie escluse aree scoperte mq 156, rendita € 735,95; l'appartamento al piano terzo consiste di un ampio locale di ingresso, una cucina aperta verso detto ingresso e con accesso su balcone, un piccolo disimpegno da cui si accede all'ampio soggiorno ed a due bagni, finestrati e con balcone, da disimpegno zona giorno-notte, aperto verso l'ingresso, da cui si

accede a tre camere di cui una con balcone. Tale bene è intestato a -----, per diritto di Proprietà per 1/1 e per il diritto di Abitazione per 1/1.

Confini: l'appartamento distinto con la part. 443 sub 39 del foglio 70, libero su due lati, confina con androne del vano scale condominiale, proprietà già Alesi, salvo altri.

**Valore di stima per la vendita: € 235.000 (euro duecentotrentacinquemila)”**

Nella speranza di aver ben adempiuto al compito ricevuto, lo scrivente resta a disposizione del signor Giudice, per ogni chiarimento ed ulteriori necessità.

In fede.

Ascoli Piceno, 18 ottobre 2023

Il Tecnico.  
(Ing. Alberto Canestrini)

**ALLEGATI alla RELAZIONE Peritale relativa al 10°bis LOTTO Lbis**

Allegato 1-Lotto 10°bis: Visure e documentazione catastale;

Allegato 2- Lotto 10°bis: Planimetrie- Copia Concessioni Edilizie e relative planimetrie;

Allegato 3- Lotto 10°bis: Documentazione fotografica;

Allegato 4- Lotto 10°bis: Tabella valori Osservatorio Immobiliare (Campo Parignano – Centro Storico)

Allegato 5- Lotto 10°bis: Visure Ipotecarie per immobili attuali e di provenienza;

Allegato 6- Lotto 10°bis Comunicazioni AMMINISTRATORE CONDOMINIO via Asiago.

Ascoli Piceno 18 ottobre 2023

Il Tecnico  
Ing. Alberto Canestrini