



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 133/2022

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitori eseguiti



Creditore Procedente



Relazione di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto stimatore

geom. Domenico Ventura

26/06/2024



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. 9
	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. 11
	8.1. - Dati Urbanistici	
	8.2. - Conformità Urbanistica	
	8.3. - Certificazioni	
9.	Sezione Estimativa	pag. 13
	9.1. - Commercialità degli immobili	
	9.2. - Stima	
	9.3. - Market Comparison Approach (Standard ISO 17024)	
	9.4. - Valore a Base d'Asta	
-	Indice degli Allegati	pag. 17



1 – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Ventura, in data 26/03/2024 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 38/2022 R.G.E, effettuando il giuramento di rito con accettazione dell'incarico e consegna dei quesiti in data 26/03/2024. In data 29/04/2024 ha proceduto, in accordo con le parti, al sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto del pignoramento (vedasi **Al.0**).

Gli immobili pignorati, di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED], sono situati nel Comune di Montepandone (AP), in Via Giacomo Matteotti.

Le indagini ricognitive sono ricondotte alle ordinarie ricerche e visure amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montepandone, 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 [REDACTED] n. repertorio [REDACTED], trascritto al registro generale n. [REDACTED], Registro particolare n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], e per essa [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) p.iva [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] in qualità di parte mutuataria, per la propria quota di 1/2; [REDACTED], in qualità di parte mutuataria, per la propria quota di 1/2, di piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Montepandone (AP) in via Giacomo Matteotti n.74 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze:

- a) Fabbricato – Abitazione di tipo economico,
- b) Fabbricato – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 16, part. , con i seguenti subalterni:**

- **sub.8** , cat. A/3, classe 3, vani 6, R.C. € 238,60;
- **sub.16**, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq. R.C. € 19,52.

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 Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] e depositato agli atti in data [REDACTED], 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 terratetto 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 stimative 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 stimativa 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 appartamento al piano 3 una autorimessa al piano S1.

MONTEPRANDONE – Via Giacomo Matteotti n.74

Diritto: Diritti di 1/1 della piena proprietà;
Ubicazione: Comune di Monteprandone (AP), Via Giacomo Matteotti n.74
Natura: Appartamento e autorimessa

Consistenza:

Sup. lorda principale (SEL) abitazione al piano 3:	142,00 mq
Sup. lorda principale autorimessa al piano S1:	22,00 mq
Totale Superficie Esterna Lorda	164,00 mq
Totale Superficie commerciale convenzionale	153,00 mq

Dati Catastali:

- 1- Comune di Monteprandone (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **20** Part. **467** Sub. **8**, cat. A/3, classe 3, vani 6, R.C. € 238,60, Piano 3.
- 2- Comune di Monteprandone (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **20** Part. **467** Sub. **16**, cat. C/6. Classe 2, consistenza 18 mq, R.C. 19,52 €, Piano S1.

Possesso: L'appartamento, con i relativi locali accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, è interamente di proprietà dei Debitori Esecutati e utilizzato come prima abitazione dalla famiglia dei Debitori Esecutati

Urbanistica:

- 1- Concessione Edilizia n. 13/1977 del 18/04/1977 rif. Pratica 114/1976 per realizzazione id un fabbricato per civile abitazione da erigersi in via Matteotti di Centobuchi;
- 2- Concessione Edilizia n.13/1979 del 07/06/1979 per Variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 3- Concessione Edilizia Pratica 77/1979 del 20/07/1979 per Esecuzione dei lavori di recinzione area;
- 4- Collaudo Statico del 03/10/1979;
- 5- Autorizzazione abitabilità del 20/11/1979 rif. Concessione Edilizia 13/1977;
- 6- Attestazione deposito al Genio Civile prot. 1669/7588 del 21/04/1978;
- 7- Condono 697/1986;
- 8- Autorizzazione abitabilità del 17/02/1990 rif. 697/66/686/90.

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

Valore a base d'Asta: € 160.500,00 (Euro Cento centosessantamilaquattrocento/00).



6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, nella fattispecie appartamento e autorimessa, sito nel Comune di Monteprandone (AP), Via Giacomo Matteotti n.74 al piano 3 e S1. Consita al NCEU di detto Comune al:

- **Fg. 20, Part. 467, sub. 8**, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, vani 6, R.C. € 238,60;
- **Fg. 20, Part. 467, sub. 16**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 2, consistenza 18 mq, R.C. € 19,52

6.2 - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA (AII. 1)

L'appartamento e relativa autorimessa si trovano nel Comune di Monteprandone, in zona residenziale, dotata di servizi commerciali, scolastici, ricreativi e di collegamento. A circa 400 metri si trova la fermata dell'autobus più vicina che lo rende un appartamento ben collegato con il resto della città. Si trova a circa 10 km dall'Ospedale Madonna dal Soccorso ed a 3.9 Km dal casello autostradale San Benedetto del Tronto.

6.3 - DATI CATASTALI (AII. 2)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati:

- 1- Comune di Monteprandone (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **20 Part. 467 Sub. 8**, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, vani 6, R.C. € 238,60, Piano 3.
- 2- Comune di Monteprandone (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **20 Part. 467 Sub. 16**, cat. C/6. Classe 2, consistenza 18 mq, R.C. 19,52 €, Piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Le planimetrie catastali esistenti ultime in atti dell'abitazione, denunciate al NCEU il 25/01/1980 prot. n. T184364 e n. T185785, 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 Monteprandone (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 € 100,00, per circa complessivi **€ 650,00**.

6.5 - CONSISTENZA (AII. 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:

- Autorimessa/garage, 50%;



In sintesi si ottiene:

	Destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
FG.20 PART.467 SUB 8/16	Abitazione p.3	142,00	100%	142,00
	Autorimessa p. S1	22,00	50%	11,00
	totale	164,00	mq.	153,00

6.6 - ACCESSI

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portone condominiale posto a ridosso di Via G. Matteotti, è raggiungibile attraverso scale condominiali.

6.7 - DESCRIZIONE (All. 3, 4)

Descrizione generale del bene

L'appartamento è posto al 3 piano di un fabbricato situato nel Comune di Monteprandone in Via Giacomo Matteotti n.74, raggiungibile attraverso scale condominiali.

E' tipologicamente definibile come appartamento, così composto:

- locali principali a piano settimo, composti da 3 camere, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 bagno, 2 ripostigli, completa la proprietà un'autorimessa posta al piano primo seminterrato.

Descrizione degli elementi costitutivi il bene evidenziandone i materiali

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in c.a. e tamponature in laterizio. I solai interpiano sono in latero cemento a travetti in c.a.

Il solaio di copertura è in latero cemento a travetti in c.a.

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

I serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio vetro singolo. La porta d'ingresso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato color legno.

La pavimentazione dell'appartamento è in laminato. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria, 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. Si ritengono di buona fattura:

- Il solaio di copertura;
- I solai in latero cemento interpiano;
- Le finiture interne ed esterne;
- I serramenti.

Le pavimentazioni sono in buono stato.

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 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 è di buona fattura.



7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA (All. 6.1, 6.2)

Dalla verifica della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] e dall'ispezione telematica n. [REDACTED] del [REDACTED] si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono pervenute ai signori [REDACTED] e [REDACTED], tramite:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED]

Atto Notarile Pubblico, Notaio [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) - Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di (acquirenti) [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2; [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/2.

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

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] in data [REDACTED] la signora:

- [REDACTED];

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] in data [REDACTED] il signore:

- [REDACTED];

Come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] in data [REDACTED] i Signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED] in regime di [REDACTED];

I debitori risultano iscritti all'indirizzo [REDACTED].

7.3 - CONFINI (All. 2)

- L'appartamento confina a Nord con un altro edificio, ad Est con un altro edificio, a Sud con via G. Matteotti, ad Ovest con Via G. Matteotti.

7.4 - SERVITÙ

Non risultano trascritte agli atti servitù attive o passive.

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

L'appartamento, come visionato durante il sopralluogo, è abitualmente abitato dalla famiglia dei Debitori Esecutati.

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Per quanto accertato all'ufficio tecnico del Comune di Monteprandone, l'immobile ricade:

- Art.28 Zone archeologiche di quasi certo ritrovamento.

L'immobile risulta inoltre inserito in "Art.58 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità - ZONA VIA S. GIOVANNI DA CAPESTRANO". (vedasi successivo paragrafo 8.1 e **All. 7**).



7.7 - CONDOMINIO (All. 11)

L'appartamento con i relativi locali pertinenziali, fanno parte di un condominio, perciò, risultano soggetti a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, spese condominiali straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e non pagate, alla data odierna in base al bilancio consuntivo risulta un insoluto come di seguito riportato:

- Alla data del 15/05/2024 risultano insoluti € 835,00

7.8 - ISCRIZIONI (All. 6.3)

a) Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] - Registro Generale n. [redacted] - Atto Notarile Pubblico, Notaio [redacted] ([redacted]) - Repertorio n. [redacted] del [redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo istituito dal Notaio [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted].
Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] con sede ad [redacted] ([redacted]) c.f. [redacted], a garanzia del capitale di € [redacted], si iscrive ipoteca della durata di [redacted] anni per complessivi € [redacted].

b) Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] - Registro Generale n. [redacted] - Altro Atto, [redacted] - Repertorio n. [redacted] del [redacted] - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da [redacted] Ruolo e avviso di addebito esecutivo istituito [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale in [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted].
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivata da [redacted] Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [redacted] con sede a [redacted] ([redacted]) c.f. [redacted], capitale € [redacted], iscrive ipoteca per complessivi € [redacted].

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All. 6.4)

a) Trascrizione del [redacted] - Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted] - Repertorio [redacted] del [redacted] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili istituito dall' [redacted] di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], con sede in [redacted] ([redacted]), il [redacted] al n. di repertorio [redacted].
A favore di [redacted] con sede a [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted], in qualità di parte mutuataria, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2, e [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], c.f. [redacted], in qualità di parte mutuataria, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2.

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 tassa ipotecaria.

1- IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 310/2008	€	35,00
2- ATTO GIUDIZIARIO R.Part. n. 142/2023	€	294,00
3- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA R.Part n.726/2022	€	270,00
Totale	€	599,00

In sintesi, gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo minimo presumibile di € **599,00**.



8 - ELEMENTI URBANISTICI

8.1 - DATI URBANISTICI

Previsioni Strumenti Urbanistici (All. 7)

Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il PRG del Comune di Monteprandone.

Dalla cartografia di PRG risultano i seguenti elementi e vincoli:

- Art. 28 "Zone Archeologiche di quasi certo ritrovamento"
- Art. 58 "Tessuto prevalentemente residenziale a media densità - ZONA VIA S. GIOVANNI DA CAPESTRANO"

Titoli Edilizi e Abitabilità (All. 8)

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del comune di Monteprandone (AP) effettuato in data 19/04/2024 al prot. 9656 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati:

- 1- Concessione Edilizia n. 13/1977 del 18/04/1977 rif. Pratica 114/1976 per realizzazione id un fabbricato per civile abitazione da erigersi in via Matteotti di Centobuchi;
- 2- Concessione Edilizia n.13/1979 del 07/06/1979 per Variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
- 3- Concessione Edilizia Pratica 77/1979 del 20/07/1979 per Esecuzione dei lavori di recinzione area;
- 4- Collaudo Statico del 03/10/1979;
- 5- Autorizzazione abitabilità del 20/11/1979 rif. Concessione Edilizia 13/1977;
- 6- Attestazione deposito al Genio Civile prot. 1669/7588 del 21/04/1978;
- 7- Condono 697/1986;
- 8- Autorizzazione abitabilità del 17/02/1990 rif. 697/66/686/90.

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

Dal confronto dello stato attuale dell'appartamento con l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Monteprandone, Condono 697/1986, si sono rilevate alcune incongruenze.

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

- 1) Difformità architettonica finestre.

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 pari a € 516,00.

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, si potrà procedere con una richiesta di S.C.I.A. a sanatoria (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160). 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 € 1.500,00 oltre 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>oneri per sanatoria edilizia:</u>	
sanzione per sanatoria urbanistica	€ 516,00
diritti di segreteria	€ 100,00
<u>spese professionali (escluse Iva e Cassa Prev.)</u>	€ 1.500,00
Totale	€ 2.116,00



(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. 8.7)

Non sono state reperite alcune certificazioni.



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 esplicitato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare che si allega alla relazione (**AII. 10**).

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

Comparabile "A"

Appartamento e autorimessa in Via Giacomo Matteotti n.13, Montepandone (AP),

Fg.19, Part.201, Sub.37, piano S1, cat. C/6, cl.4, consistenza 29 mq, r.c. € 44,93

Fg.19, Part.201, Sub. 21, piano 1, cat A/2, cl.4, 3,5 vani, r.c. € 262,10

Data di compravendita: 02/02/2022, Prezzo: € 115.000,00

Comparabile "B"

Appartamento e autorimessa in Via Umberto Sala n. 12 Montepandone (AP)

Fg.22, Part.449, Sub.12, piano S1, cat. C/6, cl.4, consistenza 18 mq, r.c. € 27,89

Fg.22 Part.449 Sub.5, piano 1, cat. A/2, cl.3, vani 4, r.c. € 247,90

Indirizzo: Via Umberto Sala n. 12 Montepandone(AP)

Data di compravendita: 22/02/2018, Prezzo: € 125.000,00

Comparabile "C"

Appartamento in Via Miravalle n.2 Montepandone (AP)

Fg.19, Part.1016, Sub.13, piano S1, cat. C/6, cl.4, consistenza 30 mq, r.c. € 46,48

Fg.19, Part. 1016 Sub.18, piano T, cat. A/2, cl.4, vani 5,5, r.c. €411,87

Data di compravendita: 16/09/2015, Prezzo: € 145.000,00



6. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 125.000,00	€ 145.000,00	
DAT - Data (mesi)	28	76	115	
SUP - Superficie principale (mq)	57,20	63,30	64,00	121,00
BAL - Balconi (mq)	27,00	29,80	0,00	0,00
TER - Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LAS - Lastrico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
FON - Fondaco, Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
RUS - Rustico, Taverna (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOF - Soffitta-Ripostiglio (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00
LOT - Locali Tecnici (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
MAG - Magazzino (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
BOX - Box auto coperto (mq)	29,00	17,00	29,00	17,00
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
GOR - Corte esclusiva (mq)	0,00	0,00	160,00	0,00
SER - Servizi (n)	1	1	2	1
LIV - Livello piano (n)	2	2	1	4
IMP - Impiantistica (n)	0	0	0	0
STM - Stato di manutenzione (n)	2	2	3	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
pGOR/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)	€ 0,00
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 15.000,00
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 15.000,00



10. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 115.000,00	€ 125.000,00	€ 145.000,00
DAT (mesi)	-4.830,00	-14.250,00	-25.012,50
SUP (mq)	91.942,36	83.151,63	82.142,86
BAL (mq)	-11.672,93	-12.883,46	0,00
TER (mq)	0,00	0,00	0,00
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	0,00	0,00	0,00
RUS (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
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)	0,00	0,00	0,00
LOT (mq)	0,00	0,00	0,00
MAG (mq)	0,00	0,00	0,00
BOX (mq)	-8.646,62	0,00	-8.646,62
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	0,00	0,00	-4.611,53
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	4.600,00	5.000,00	8.700,00
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	0,00	-15.000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 186.392,81	€ 186.018,17	€ 182.572,21

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: € 184.994,44

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

€ 185.000,00

(Euro Centottantacinquemila/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.



LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO	€ 184.994,44

Costi da scontare dal valore di mercato

Abbattimento forfettario

DESCRIZIONE	Costo
riduzione forfettaria del 10%	-€ 18.499,44
stato di possesso del 1%	-€ 1.849,94

Catastale

DESCRIZIONE	Costo
variazione n.2 DOCFA diritti di segreteria	-€ 100,00
spese professionali (Iva e Cassa escluse)	-€ 550,00

TOTALE	-€ 650,00
---------------	------------------

Titolarità

DESCRIZIONE	Costo
cancellazione n.1 ipoteche volontarie	-€ 35,00
cancellazione n.1 atto di pignoramento	-€ 294,00
cancellazione n. 1 ipoteca conc. Amministrativa	-€ 270,00
TOTALE	-€ 599,00

Urbanistica

DESCRIZIONE	Costo
ripristini	€ 0,00
sanzione per sanatoria	-€ 516,00
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 100,00
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 1.500,00
Costi e spese spese prof.per abitabilità (Iva e Cassa escluse)	€ 0,00
TOTALE	-€ 2.116,00

Morosità condominiali

DESCRIZIONE	Costo
Morosità condominiali	-€ 835,00

Costo Complessivo Conformità

TOTALE LOTTO	-€ 24.549,39
---------------------	---------------------

Valore a base d'Asta: € 160.500,00 (Euro Centosessantamilacinquecento/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:

	destinazione	Sup. comm./conv mq	Valore a Base d'Asta	
			Totale €	V.U.M. €/mq
LOTTO UNICO	Residenziale con pertinenze (valori arr.ti all'unità)	153,00	€ 160.500,00	€ 1.050,00



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, Abitabilità e Certificazioni
- All. 9 Comparabili per valutazione MCA
- All. 10 Rapporto di Valutazione Immobiliare per MCA
- All. 11 Morosità condominiali

La presente relazione si compone di n. 17 pagine, n. 12 allegati, compresa la documentazione fotografica, e CD con i files in formato docx, pdf.

Ascoli Piceno, li 26 giugno 2024

L'Esperto stimatore

- geom. Domenico Ventura -