

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

DEUTSCHE BANK SPA [REDACTED]

Creditore Procedente

CONTRO:

Debitore Esecutato

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

APPARTAMENTO E BOX AUTO AI PIANI TERZO E TERRA

IN VIA FANO N.5, FOLIGNANO (AP)

- Fg. 9, Part. 966, Subb.8 e 23 -

Dati Generali:

R.G.E. n.: 100/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Simona D'Ottavi

L'Esperto
Arch. Silvia Vitali

AP, 24.02.2023



INDICE

PREMESSE	pag.	3
A. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567, C.2 C.P.C.	pag.	3
A.1 VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/PIGNORAMENTO	pag.	3
B. INIZIO OPERAZIONI PERITALI	pag.	3
C. FORMAZIONE DEI LOTTI	pag.	4
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pag.	5
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	pag.	5
1.2 DATI CATASTALI	pag.	5
1.3 UBICAZIONE	pag.	6
1.4 DESCRIZIONE	pag.	7
1.5 SUPERFICI	pag.	9
1.6 CONFINI E ACCESSI	pag.	10
1.7 PERTINENZE, PARTI COMUNI	pag.	10
1.8 SPESE CONDOMINIALI	pag.	11
1.9 PREVISIONI STRUMENTI URBANISTICI	pag.	12
1.10 PROVENIENZA	pag.	13
1.11 STATO CIVILE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO	pag.	14
2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA	pag.	15
3. STATO DI POSSESSO	pag.	17
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	17
5. STIMA DEI BENI	pag.	19
5.1 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E VALUTAZIONI	pag.	19
5.2 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	pag.	23
SOMMARIO ALLEGATI	pag.	25



PREMESSE

In data 13/09/2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi nominava me sottoscritta Arch. Silvia Vitali, C.F. VTL SLV 75559 A9440,

nata a Bologna il 19 novembre 1975, residente in Ascoli Piceno (AP), Viale M.Federici n.161,

iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ascoli Piceno al n.1002 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Ascoli Piceno al n.139,

in qualità di Esperto ai fini di cui al procedimento in oggetto.

In data 13/09/2022 mi veniva notificata dalla Cancelleria la suddetta nomina tramite pec, comprensiva dei quesiti e disposizioni del G.E. e fissazione dell'udienza al 27/01/2023 con termine di deposito della perizia fino a 30 giorni prima. In data 23/09/2022 la sottoscritta depositava in Cancelleria il giuramento di rito ed accettazione dell'incarico conferitomi.

In data 01/12/2022 è stato necessario richiedere al G.E. una proroga per il deposito della relazione peritale, la quale è stata concessa con contestuale posticipo dell'udienza al 31/03/2023.

Il G.E., nell'affidarmi l'incarico, impartiva una serie di disposizioni per il suo espletamento ed i seguenti quesiti: 1- identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente; 2-situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile; 3- stato di possesso; 4- vincoli ed oneri giuridici; 5- stima dell'immobile.

Adempimenti alle disposizioni preliminari alle operazioni di stima

a. Verifica completezza documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Dalle analisi documentali effettuate è risultato che il creditore proponente, in data 20/01/2021, aveva depositato la documentazione di cui art. 567, c.2, del C.P.C. ovvero: certificato notarile attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari, redatto dal notaio Dott. Pietro Sormani di Milano (Mi).

Dagli accertamenti eseguiti, i suddetti documenti risultavano completi e idonei.

a.1 Verifica corrispondenza dati catastali/atto di pignoramento

A seguito delle verifiche di cui sopra, la sottoscritta verificava altresì la corretta corrispondenza tra i dati catastali registrati nell'atto di pignoramento, quelli riportati nella suddetta certificazione notarile e quelli presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Dagli accertamenti eseguiti, i suddetti documenti risultavano completi e idonei.

b. Inizio operazioni peritali (ALLEGATO 0)

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso gli archivi edilizia del Comune di Folignano e presso i relativi archivi Catastali, in coordinamento con il Custode Giudiziario, il 12/10/2022 comunicava alle Parti, tramite pec e raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni



peritali e convocava le stesse a presenziare in contraddittorio, nonché a permettere l'accesso agli immobili, al fine di poter svolgere il sopralluogo conoscitivo il giorno martedì 25 ottobre 2022 alle ore 15,00 nei luoghi oggetto di perizia, ovvero l'appartamento ed il box auto di pertinenza siti nel Comune di Folignano (AP), Via Fano n.5, rispettivamente ai piani terzo e terra, identificati al NCEU di detto Comune al Fig. 9, Part. 966, Subb.8 e 23. Il giorno suddetto all'ora stabilita il Debitore, [REDACTED], era assente non permettendo di conseguenza l'accesso all'immobile. In accordo con il Custode Giudiziario, [REDACTED] per conto dell'IVG Marche, lasciammo in loco i relativi avvisi al Debitore per concordare un secondo accesso.

Il secondo accesso di cui sopra venne concordato con la Parte esecutata ed il Custode Giudiziario per il giorno giovedì 24 novembre 2022 alle ore 17.00. Il giorno suddetto all'ora stabilita la parte esecutata, [REDACTED], era presente acconsentendo all'ingresso ed alle operazioni peritali che sono state completate nella stessa giornata. Vedasi verbale allegato, ove si evincono le seguenti osservazioni: *"E' intenzione del Debitore Esecutato accordarsi con la Banca per saldare il debito prima della vendita dell'immobile. E' preferibile contattare telefonicamente il Debitore prima di inviargli comunicazioni via posta al num. 329 2241979."*

Si aggiunge che durante il suddetto sopralluogo la sottoscritta ha appreso che il Debitore non aveva ricevuto l'avviso di raccomandata di inizio operazioni peritali con data del primo sopralluogo, inviatogli oltre un mese prima, ed infatti la stessa raccomandata tornò al mittente nei giorni successivi. Per questo motivo il Debitore ha chiesto di essere, ove e quando possibile, avvisato al telefono di eventuali comunicazioni via posta.

c. Formazione dei Lotti

Le unità immobiliari pignorate sono porzioni urbane ubicate ai piani terzo e terra di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra.

Esse corrispondono n. 1 appartamento a piano terzo e n. 1 posto auto coperto a piano terra, per un totale di 2 unità immobiliari autonomamente utilizzabili, oltre ai Beni Comuni Non Censibili.

Il numero di unità, la tipologia architettonica, la distribuzione di impianti e servizi, la zona ed il relativo mercato immobiliare, inducono a definire ai fini della vendita un lotto unico costituito da un'abitazione con box auto pertinenziale.

Effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, prendendo visione dell'ubicazione, della consistenza, dello stato di manutenzione, degli impianti, delle pertinenze, delle parti comuni e di ogni altro elemento utile ai fini valutativi, provvedendo al rilevamento degli stessi ove possibile, esperite le opportune indagini di natura edilizio-urbanistica, nonché le ricerche catastali, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale in data odierna, la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa in adempimento all'incarico, riferendo quanto di seguito.



Risposte ai quesiti

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

1.1 Oggetto della stima

La presente relazione estimativa riguarda la valutazione e determinazione del valore finale a base d'asta dei diritti di proprietà superficaria, pari a 1/1, sui beni immobili pignorati tramite procedura esecutiva n.100/2020, ovvero porzioni di fabbricato urbano, sito nel Comune di Folignano (AP), Via Fano n.5 e precisamente:

- **LOTTO UNICO** - appartamento di tipo economico al piano terzo, comprensivo di posto auto coperto al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg.9, Part.966, Sub.8**, cat. A/3, cl. 3, vani 5, RC € 180,76 (appartamento a P3) e **Fg.9, Part.966, Sub.23**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 17 mq, RC € 21,95 (posto auto a PT).

1.2 Dati catastali (ALLEGATO 1)

I beni immobili di cui al paragrafo precedente ad oggi sono censiti al

Catasto Terreni del Comune di Folignano (D652) Provincia di Ascoli Piceno:

Fg. 9, Part. 966, ente urbano, superficie are 01 ca 84 (184 mq)

Dati derivati da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 09/11/1994 T.M.12872/93 (n.20.1/1993).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particelle 872, 873, 878, 879, 880, 896, 922; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 9 Particelle 963, 964, 965.

Catasto Fabbricati del Comune di Folignano (D652) Provincia di Ascoli Piceno:

- **Fg. 9, Part. 966, Sub.8**, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 78 mq (totale escluse aree scoperte 76 mq), rendita € 180,76. Indirizzo: Via Fano n.5, piano 3.

- **Fg. 9, Part. 966, Sub.23**, categoria C/6 (Posto auto), classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 17mq, rendita € 21,95. Indirizzo: Via Fano n.5, piano T.

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà superficaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

- COMUNE DI FOLIGNANO Sede in FOLIGNANO (AP), C.F. 00362290447, Proprietà per l'area.

Dati derivati da:

Sub.8 - Variazione toponomastica d'ufficio del 11/06/2019 Pratica n.AP0047369 in atti dal 11/06/2019 (n. 17514.1/2019); Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; Costituzione del 02/06/1993 in atti dal 02/06/1993 (n.B00386.2/1993);

Sub.23 - Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 18/01/2001



Pratica n. 9631 in atti dal 18/01/2001 per Divisione e Variazione Planimetrica (n.188.1/2001).

Al Catasto Fabbricati è presente l'elaborato planimetrico, Pratica n. 9631 in atti dal 18/01/2001, con dimostrazione grafica ed elenco dei subalterni relativi alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato ed ai loro Beni Comuni Non Censibili (BCNC), ultimo elaborato in atti.

Conformità catastale

Visto lo scopo delle presente valutazione e nei limiti del presente incarico, si sintetizza di seguito quanto sopra rilevato dai documenti in atti, planimetrie depositate il 02/06/1993 Prot. n. B00386 (ultima planimetrie in atti dell'appartamento a P3, Sub.8) ed il 18/01/2001 Prot. n.188 (ultima planimetrie in atti del box auto a PT, Sub.23) estratte in copia il 05/10/2022 e da verifica eseguita in loco, si evidenzia che ad oggi:

- lo stato dei luoghi dei sub. 8 e 23 (Lotto unico) è conforme agli elaborati catastali sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

1.3 Ubicazione (ALLEGATO 2)

Le unità immobiliari in oggetto si trovano ai piani terzo e terra di un fabbricato condominiale residenziale edificato tra il 1990 ed il 1993 nel comune di Folignano, località Santa Lucia, in provincia di Ascoli Piceno. Folignano sorge su una collina a sud di Ascoli Piceno, tra il Colle San Marco ad ovest ed il comune di Maltignano ad est, in zona di confine con l'Abruzzo.

L'immobile si trova al di fuori del centro di Folignano, a Sud-Est dello stesso in direzione Castel Folignano, in zona collinare e panoramica, precisamente in Via Fano n.5. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è composto da tre corpi di fabbrica ai civ. n. 1, 3, e 5 di Via Fano.

L'immobile dista circa 11 km da Piazza del Popolo, il cuore del centro storico cittadino di Ascoli Piceno, e circa 30 Km dalla costa Adriatica, frazione Porto d'Ascoli; dista inoltre circa 4 Km dal raccordo autostradale Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli, raggiungibile in auto in qualche minuto. Il raccordo Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli, anche denominato Ascoli-Mare, è una veloce bretella a due corsie per senso di marcia che, costeggiando il fiume Tronto, collega l'entroterra ascolano con la frazione Porto d'Ascoli di San Benedetto del Tronto, ovvero i comuni lungo costa nonché con l'autostrada A14 Adriatica.

La zona in cui è ubicato il compendio nel raggio di poco più di 1 km è dotata di tutti i servizi tipici delle medio-piccole frazioni collinari, ovvero punti di ristoro, negozi e botteghe, campi sportivi, uffici postali, scuole, chiese, farmacie, ambulatori; a circa 5 km a valle si trova la zona commerciale Castagneti, con centri commerciali, benzinai, banche e servizi vari. A circa 1 km si trova il cimitero comunale di Folignano.

A circa 4 km si trova la stazione ferroviaria ferroviaria di Marino del Tronto-Folignano raggiungibile in auto in circa 9 min, che tramite la linea ferroviaria regionale Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto, come il raccordo autostradale suddetto, collega l'entroterra ascolano alla costa e di conseguenza alla linea ferroviaria Adriatica. In zona sono numerose le fermate degli autobus di linee extraurbane, la più vicina si trova su Via



Santa Lucia e dista circa 200 ml dall'immobile. L'ospedale di Ascoli Piceno dista circa 7 km ed è raggiungibile in auto in circa 10 min.

In sintesi, l'**ubicazione** del lotto pignorato risulta **discreta** rispetto alle principali arterie stradali, autostradali e ferroviarie e rispetto alla vicinanza al centro storico ed a tutti i principali servizi.

1.4 Descrizione (ALLEGATI 3-4)

Trattasi di porzioni di fabbricato urbano condominiale, sito nel Comune di Folignano (AP), in Via Fano n.5 e precisamente di un appartamento di tipo economico al piano terzo ed un posto auto coperto al piano terra, oltre ai beni comuni.

Caratteristiche del fabbricato condominiale

Il fabbricato è stato edificato tra il 1990 ed il 1993 in zona P.E.E.P. del Comune di Folignano, località Santa Lucia, in lotto assegnato alla [REDACTED]

per la realizzazione di n.30 alloggi di edilizia economica e popolare destinati ai dipendenti del Ministero P.T.

L'edificio è stato realizzato a sviluppo lineare, trasversale al pendio naturale del terreno, in tre corpi di fabbrica regolari e contigui, uguali tra loro e sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente.

Esso ha fronte principale a "monte" verso Via Fano a Nord-Ovest, ingresso condominiale dal lato corto a Sud-Est, retro e lato a "valle" verso il pendio collinare a Sud-Est il primo e a Nord-Est il secondo.

Ogni corpo di fabbrica è costituito da un ingresso con vano scala ed ascensore condominiali, sette piani interamente fuori terra, dei quali il piano terra a pilotis adibito a posti auto coperti, ingressi condominiali con le scale ed ascensori, vani contatori, i sovrastanti 5 piani destinati ad abitazioni con due alloggi per piano per un totale di n.10 alloggi per corpo di fabbrica e n.30 nel complesso, ed il piano copertura ove sono ubicati i volumi tecnici degli ascensori e la terrazza non praticabile.

I posti auto a piano terra sono raggiungibili da due distinti percorsi carrabili a quote diverse, infatti il piano a pilotis si articola su due livelli posti ad una differenza di quota di 2 ml.

L'edificio si trova al centro di un più ampio spazio aperto e scoperto, in pendenza da Nord-Ovest verso Sud-Est, parzialmente recintato, che ne costituisce la corte di pertinenza. Detta corte è a verde con alberature e siepi ed è pavimentata lungo i percorsi e gli spazi di manovra; nell'area cortilizia sono presenti anche n.6 posti auto scoperti, dei quali due sulla copertura dei locali comuni interrati destinati a centrale idrica e termica.

Il fabbricato si trova in Via Fano ai num. civ. 1, 3 e 5 e le unità in oggetto si trovano al num. civ. 5, ovvero nel corpo di fabbrica situato all'estremo Nord-Est.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato edificato con sistema misto, tipico delle costruzioni in zona dell'epoca, ove la struttura principale è a travi e pilastri in cemento armato e setti portanti nei vani scala, poggiate su travi rovesce in c.a. di fondazione; tamponature esterne in pannelli tipo sandwich con doppio paramento in cls armato coibentato internamente; i solai orizzontali sono in solette di cls armato semi prefabbricate tipo predalles; il coperto è piano e praticabile ma non pavimentato.



Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, il fabbricato condominiale è risultato un cantiere attivo in corso di esecuzione per interventi di riqualificazione energetica e sismica agevolabili al 110% ai sensi dell'art. 119 della legge n.77 del 17 luglio 2020. Gli interventi in corso, visti gli elaborati tecnici depositati, sono riassumibili in:

- isolamento termico dell'involucro edilizio (cappotto su almeno il 25% della superficie disperdente lorda) ed efficientamento energetico mediante: sostituzione degli infissi, delle schermature solari, installazione di impianto solare fotovoltaico dotato di sistema di accumulo, installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, sostituzione del generatore di calore a servizio di ciascuna unità immobiliare;
- miglioramento sismico dell'edificio mediante: cucitura dei paramenti murari della tamponatura esterna; posizionamento di piastre di irrigidimento per confinamento dei nodi d'angolo; risanamento frontalini ammalorati dei balconi presenti sul fronte Sud-Est dell'edificio; rinforzo delle strutture in cemento armato mediante sistema FRP (fibre di carbonio).

Tutto ciò premesso, **il fabbricato** alla data di sopralluogo si presenta **in corso di ristrutturazione**. La sottoscritta, dopo aver avuto conferma dall'Amministratore di condominio che il cantiere ad oggi è in fase di ultimazione, si riserva di considerare, ai fini della presente valutazione e visto lo scopo della stima, un ottimo livello di finiture e strutture.

Caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto

L'**appartamento** al sub. 8, di abitazione economica, si trova al piano terzo del corpo di fabbrica al civ. n.5 di Via Fano, nella porzione Sud-Ovest dello stesso, verso il corpo di fabbrica adiacente al civ. n. 3, con accesso dalla corte condominiale tramite ingresso, vano scale ed ascensore comuni.

Distribuzione degli spazi: si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno (senza finestra), un ripostiglio, un disimpegno ed una loggia. I vani principali della zona giorno sono esposti a Sud-Est e le camere a Nord-Ovest verso la pubblica via.

Finiture: le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica monocottura, rivestimenti nel bagno ed in cucina in ceramica monocottura, battiscopa in legno, con portoncino blindato, infissi in alluminio e vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne in legno tamburato: è prevista la sostituzione degli infissi ed oscuramenti mediante i lavori in corso di esecuzione.

Impianti: è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono condominiali, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria, non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità; l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è autonomo tramite caldaia murale posta a parete in cucina: è prevista la sostituzione della caldaia murale mediante i lavori in corso di esecuzione.

Struttura: l'unità immobiliare non presenta lesioni alle strutture né alle murature interne e risulta in ordinarie condizioni di stabilità: sono in corso di esecuzione lavori di miglioramento sismico a livello condominiale.

Tutto ciò premesso, l'**appartamento** nella condizione alla data del sopralluogo si presenta in **mediocre stato di conservazione** e necessita di interventi di ripristino delle finiture e degli impianti causati dalla mancanza di



manutenzioni nel corso degli anni, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Si evidenzia che il bagno, privo di finestra, necessita di un intervento di deumidificazione e di rifacimento delle tinteggiature, nonché di sostituzione del sistema di aerazione meccanica con altro più efficiente.

Il **posto auto coperto** al sub. 23 si trova al piano terra del fabbricato, lato "monte" verso Via Fano, in prossimità dell'ingresso condominiale al civ. n.5.

Distribuzione degli spazi: si tratta di un posto auto aperto ricavato sotto al portico di origine condominiale.

Finiture: alla data del sopralluogo si presenta in corso di ristrutturazione per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico di natura condominiale e privo di pavimentazione.

Impianti: il posto auto è dotato di impianto elettrico sotto-traccia. Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

Struttura: l'unità immobiliare non presenta lesioni alle strutture né alle murature interne e risulta in ordinarie condizioni di stabilità: sono in corso di esecuzione lavori di miglioramento sismico a livello condominiale.

Tutto ciò premesso, il **posto auto coperto** alla data di sopralluogo si presenta **in corso di ristrutturazione**. La sottoscritta, dopo aver avuto conferma dall'Amministratore di condominio che il cantiere ad oggi è in fase di ultimazione, si riserva di considerare, ai fini della presente valutazione e visto lo scopo della stima, un buon livello di finiture.

I costi per le verifiche, eventuale riparazione o adeguamento o rifacimento in funzione dello stato di manutenzione delle unità, certificazioni di conformità e/o modifica degli impianti, è stato considerato nella stima per MCA del Valore di Mercato dell'immobile, tramite gli indici mercantili, ai fini della determinazione del Valore a Base d'Asta.

1.5 Superfici (ALLEGATI 3 E 9)

La superficie complessiva del lotto derivante dalla variante al P.E.E.P. adottata dal Comune di Folignano con delibera n.6 del 30/01/1987, dove è stato edificato il fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, unitamente ad altre, è

2.899,70 mq

La superficie dell'area di insistenza e di pertinenza del corpo di fabbrica identificato catastalmente al Fg. 9, Part. 966, di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, unitamente ad altre, è

184,00 mq (01 are, 84 ca)

La superficie della corte esterna comune all'intero fabbricato (Part. 964, 965 e 966) identificata catastalmente al Fg. 9, Part. 963, è

2.366,00 mq (23 are, 66 ca)

Criterio di misurazione della Superficie Commerciale del Lotto

SEL = Superficie Esterna Lorda in mq. in osservanza al D.P.R. 138/1998 La superficie commerciale dell'immobile viene determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esterni e di 25 cm per quelli in comunione.



Per determinare la consistenza dell'immobile, la superficie lorda della loggia pertinenza esclusiva di ornamento, viene omogeneizzata al 35% e quella del posto auto coperto a piano terra, pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, viene omogeneizzata al 30%.

La consistenza è desunta da rilievo in sito, calcolata in SEL, si ottiene così la superficie lorda convenzionale:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Sup. comm. LOTTO UNICO	Sub. 8 – appartamento a piano 3°	79,18	100%	79,18
	Sub. 8 – loggia a piano 3°	7,39	35%	2,59
	Sub. 23 – posto auto coperto a piano T	17,21	30%	5,16
	TOTALE	103,78	mq.	86,93
TOTALE (arr.to all'unità)		104,00	mq.	87,00

1.6 Confini e accessi (ALLEGATO 1)

Accesso: l'appartamento al piano terzo del fabbricato ha accesso dall'ingresso, vano scala e ascensore comuni. Il posto auto coperto a piano terra del fabbricato ha accesso dal corsello carrabile condominiale posto a monte del fabbricato, lato Nord-Ovest verso Via Fano. Entrambi hanno accesso da Via Fano mediante ingresso condominiale carrabile e pedonale posto sul lato Sud-Ovest della corte di pertinenza del fabbricato.

Confini - Appartamento: a Nord-Ovest affaccia sulla corte comune (Part.963) verso "monte" e verso la pubblica Via Fano; a Sud-Est affaccia sulla corte comune (Part.963) verso "valle"; a Nord-Est confina con vano scala ed ascensore comuni (Part.966, Sub.22) e con altra unità immobiliare ad uso residenziale (Part.966, Sub.7); a Sud-Ovest confina con altro corpo di fabbrica ad uso residenziale (Part.965).

Confini – Posto auto: a Nord-Ovest confina con la corte comune (Part.963) verso "monte" e verso la pubblica Via Fano; a Sud-Est confina con altro posto auto (Part.966, Sub.13) verso "valle"; a Nord-Est confina con altro posto auto (Part.966, Sub.24); a Sud-Ovest confina con altro corpo di fabbrica ad uso residenziale con posti auto a piano terra (Part.965).

1.7 Pertinenze, parti comuni (ALLEGATO 1)

Le unità immobiliari in oggetto sono porzione di un fabbricato condominiale composto anche da altre unità e da parti comuni.

Il fabbricato è suddiviso in n.3 corpi di fabbrica uguali tra loro, identificati catastalmente al Fg.9, Particelle 964, 965 e 966. Le unità immobiliari in oggetto sono porzione del corpo di fabbrica a Nord-Est, Part. 966.

Come si evince dall'allegato Elaborato Planimetrico del Fg.9, Part.966, depositato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano il 18/01/2001 Pratica n. 9631, ultimo in atti, e dal relativo Elenco Subalterni, il corpo di fabbrica nel quale sono inserite le unità immobiliari è composto da: n.10 abitazioni (due per piano) e n.8 box auto (a piano terra).

Le unità immobiliari in oggetto hanno n.2 beni comuni non censibili (abbreviato BCNC):

- Sub. 22: vano scala, contatori Enel, vano e cabina ascensore, terrazzo di copertura a tutti i piani,



BCNC a tutti i Sub. del Fg.9, Part.966;

- Part. 963, Sub. 1: corte comune con centrale termica ed idrica interrata, BCNC a tutti i Sub. delle Particelle 964, 965, e 966.

A verifica di quanto sopra indicato si allega l'elaborato planimetrico del Fg.9, Part. 963 depositato al Catasto Fabbricati del Comune di Folignano il 14/03/2001 Pratica n. 42167, ultimo in atti.

A maggior precisazione di quanto suddetto si riporta di seguito una sintesi dei beni comuni descritti nel regolamento condominiale:

- area su cui sorge l'edificio sulla quale è costituito il diritto comune di "proprietà superficiaria", le fondazioni, i pilastri, i muri maestri, gli architravi necessari delle parti comuni, i vespai, gli scannafossi, gli spazi comuni esterni, camminamenti, cortili ecc... e in genere tutte le parti necessarie all'uso comune;
- i vani tecnici e gli altri volumi esistenti sopra la superficie e nel sottosuolo condominiale, di uso comune;
- i tetti o lastrici solari a servizio della proprietà in comune o a copertura di quelle parti comuni poste sotto la loro protezione;
- le opere decorative e quelle di arredo esterno, i manufatti che servano all'uso comune, i cancelli, le ringhiere, i muretti perimetrali, le fognature ed i canali di scarico, gli impianti comuni;
- è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva.

Da cui si deduce:

le unità immobiliari in oggetto, esercitano diritti sui beni comuni come sopra descritto.

1.8 Spese condominiali (ALLEGATO 5)

Come si evince dalla documentazione allegata, di cui trasmissione da parte dell'Amministratore di condominio [REDACTED] in data 24/02/2023, le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un condominio registrato in data 07/05/1998 con denominazione "Condominio Poste Italiane Via Fano nn. 1-3-5 Folignano", [REDACTED]

In data 26/09/2003 è stato redatto il Regolamento di Condominio, Rep. n. 218, notaio Carbonari Elisabetta di Ascoli Piceno, e depositato il 23/10/2003 Reg. gen. n. 9384, Reg. part. n. 6218, nel quale in allegato si trovano le tabelle millesimali di ripartizione.

Ogni condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese di conservazione delle parti comuni (art. 1118 del Codice Civile), come identificate nel precedente paragrafo.

Da Regolamento Condominiale e relative tabelle di ripartizione, le unità in oggetto si trovano al civ. n.5, scala "C", n. 11.C (posto auto a PT), e int. 5 (appartamento a P3), i cui relativi millesimi sono:

Appartamento scala C, piano 3°, int. 5



Tabella 1 - millesimi di proprietà generale su tutto il condominio	31,55
Tabella A - millesimi utilizzazione separata intero edificio	31,74
Tabella A1 - millesimi utilizzazione separata singolo corpo dell'edificio	94,73
Tabella A2 - millesimi utilizzazione separata singola scala	99,32
Tabella B – millesimi per la manutenzione e ricostruzione singola scala	99,11
Tabella C – millesimi per la manutenzione singolo ascensore	98,85
Tabella D – millesimi per erogazione riscaldamento centralizzato	35,40

Si evidenzia che il servizio di riscaldamento centralizzato è disattivato, negli alloggi alle scale "A" e "C" sono stati attivati impianti autonomi, perciò l'appartamento in oggetto ha impianto di riscaldamento autonomo, escluso delle spese condominiali.

Posto auto coperto scala C, piano T, n. 11

Tabella 1 - millesimi di proprietà generale su tutto il condominio	1,85
Tabella A - millesimi utilizzazione separata intero edificio	1,86
Tabella A1 - millesimi utilizzazione separata singolo corpo dell'edificio	5,55

Da cui ne deriva:

Tabella 1 - millesimi complessivi di proprietà generale su tutto il condominio	
<u>Appartamento int.5 + posto auto coperto n.11.C</u>	33,40

Come comunicatomi dall'Amministratore condominiale, geom. [REDACTED], in data 24/02/2023:

- l'importo annuo spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) a carico del Debitore pignorato ammonta per l'anno 2023 ad € 710,06;
- non ci sono spese condominiali straordinarie già deliberate;
- ad oggi le spese condominiali scadute e non pagate ammontano ad € 3.082,44, di cui le spese riguardanti solo gli ultimi 3 anni ammontano ad € 2.003,85.

I suddetti importi vengono conteggiati in detrazione dal Valore di Mercato degli immobili, ai fini della corretta determinazione del Valore a Base d'Asta.

Si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale ed allo scopo di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

1.9 Previsioni strumenti urbanistici (ALLEGATO 6)

L'area su cui sorge il fabbricato risulta zonizzata dal P.R.G. del Comune di Folignano in adeguamento al P.P.A.R. approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 09.08.2007 e ss.mm.ii..

Da PRG vigente il lotto ricade in:

zona omogenea **P.E.E.P. di espansione** (art.31 N.T.A), ovvero zona per l'edilizia economica e popolare



sottoposta a Piano Attuativo P.E.E.P. Santa Lucia adottato con Delibera di C.C. n. 31bis del 29/08/1977, approvato con D.P.R. n.9/3555 del 31/07/1979, attualmente sottoposto alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, art.31.

Esso ricade in aree esenti dal P.P.A.R. ai sensi dell'art. 60 punto 1b) delle N.T.A. del P.P.A.R.. Ricade inoltre nei sottosistemi territoriali B: unità di paesaggio rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione; e nel sottosistema V: aree di alta percettività visuale relative alle vie di comunicazione ferroviarie, autostradali e stradali di maggiore intensità di traffico (art.23 N.T.A. del P.P.A.R.)

Esso **non è vincolato** dal punto di vista urbanistico e **non è tutelato** dal punto di vista paesistico-ambientale e storico-culturale.

Art. 31 delle N.T.A. - zona per edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di espansione (stralcio)

Sono zone residenziali di espansione destinate agli interventi di edilizia economica e popolare (I.A.C.P., cooperative ed edilizia convenzionata).

Per le aree già sottoposte a piani attuativi valgono le norme stabilite all'interno di tali piani già approvati e convenzionati.

Le altre aree non ancora urbanizzate saranno attuate attraverso la formazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica. In fase di attuazione del piano si potrà procedere ad una realizzazione per stralci con conseguente esproprio parziale dell'area, fatto salvo l'obbligo di una progettazione unitaria dell'area.

Le nuove aree verranno attuate nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: - Indice territoriale 2,00 mc/mq; - h max 13,50 ml; - Distanza dai confini 5,00 ml; -Distanza dalle strade 5,00 m; - Distanza tra fabbricati 10,00 m. Nelle zone ricadenti nel sottosistema B così come individuate nella tavola n.4 del PRG, l'altezza degli edifici di nuova costruzione o degli ampliamenti non può comunque superare l'altezza media degli edifici circostanti. ... All'interno della zona dovranno essere reperiti standards pari a 21 mq/ab. ...

1.10 Provenienza (ALLEGATO 7)

Dalle ispezioni telematiche n. T184985 del 23/02/2023 e n. T289429 e T298964 del 05/10/2022 presso i registri Immobiliari di Folignano (AP), nonché dalle visure storiche catastali, si evince che i beni immobili in oggetto, sono pervenuti alla parte esecutata, [REDACTED], per diritto di **proprietà superficaria** della quota di 1/1, dal 31/10/2003, come di seguito:

1- Reg.Gen. n.9975, Reg.Part. n. 6549, Registrato il 07/11/2003 al n. 27

Atto Notaio Carbonari Elisabetta (Ascoli Piceno) del 31/10/2003 Rep.n. 343/71

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a favore di (acquirente):

[REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria della quota di 1/1, in regime di separazione dei beni. Contro (venditore): [REDACTED]



_____, per il diritto di proprietà superficaria della quota di 1/1.

Avente ad oggetto un'unità negoziale composta da n.2 immobili siti a Folignano (AP), Via Fano n.civ. 5, piani T-3, censiti al catasto fabbricati di detto comune al Fg. 9, Part. 966, Sub. 8, cat. A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 5 vani, ed al Fg. 9, Part. 966, Sub. 23, cat. C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 17 mq.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare (estratto da sezione D):

- gli immobili di cui sopra sono alienati in diritto di superficie concesso per originari anni 99 (novantanove), rinnovabile per ulteriori anni 99 (novantanove), il tutto come specificato e disciplinato dall'art.5) della convenzione a rogito notaio caserta;
- l'unità immobiliare di cui al presente atto, non potrà essere alienata, anche parzialmente, ne' può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente contratto e salvi i diritti di prelazione eventualmente spettanti per legge.

A scopo informativo si riporta, di seguito, ulteriore formalità non pregiudizievole, anteriore alla suddetta compravendita, relativa alla provenienza dell'immobile:

- Reg.Gen. n.2123, Reg.Part. n. 1373, Registrato il 21/03/2000 al n.38

Atto pubblico ufficiale Poste Italiane S.p.a. (Roma) del 23/12/1998 Rep.n. 448/98

ATTO AMMINISTRATIVO – DEVOLUZIONE, atto pubblico amministrativo, a favore di (acquirente): _____

_____, per il diritto di proprietà superficaria della quota di 1/1.

Contro (venditore): _____

_____, per il diritto di proprietà superficaria della quota di 1/1.

Avente ad oggetto un'unità negoziale composta da n. 54 immobili siti a Folignano (AP), Via Fano n.civ. 1, 3 e 5, ai piani T-1-2-3-4-5, tra i quali l'Immobile n. 42 corrisponde all'appartamento oggetto della presente valutazione censito al Fg. 9, Part. 966, Sub. 8, mentre il posto auto coperto a quella data non era ancora costituito (vedasi doc. catastale all.1, costituzione del 18/01/2001).

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare (estratto da sezione D):

- il Comune di Folignano (AP) ha dato in concessione il diritto di superficie all'Amministrazione delle Poste e Telecomunicazioni rappresentata dalla società Italposte edilizia d'interesse pubblico S.p.a., con atto del Notaio Dr. Pietro Caserta di Ascoli Piceno in data 18/10/1989 Rep. 45825 Racc. n.4857.

1.11 Stato civile e patrimoniale del debitore esecutato (ALLEGATO 8)

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio estratto in copia dagli archivi del Comune di Ascoli Piceno in data 15/12/2022 ed allegato alla presente:

il debitore esecutato, _____

e la sig.ra _____

hanno contratto matrimonio il _____.



In annotazione risulta che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Macerata in data 16/12/2004 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 04/11/2004.

Non risulta annotato alcun provvedimento in merito alla costituzione di fondi patrimoniali.

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA (ALLEGATO 9)

Al fine di valutare la regolarità edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile in oggetto sono state eseguite ricerche e reperite copie degli atti autorizzativi presenti presso gli archivi del comune di Folignano (richiesta accesso agli atti Prot. n. 15713 del 06/10/2022 e trasmissione via pec da parte del Comune della relativa documentazione Prot. n. 17339 del 28/10/2022), dalle quali si evince che il fabbricato condominiale è stato realizzato tra il 1990 ed il 1993 mediante il seguente titolo edilizio:

1. Concessione Edilizia Prot. n. 3561/87, pratica n. 70/1987 presentata il 18/05/1987 e rilasciata il 18/10/1989: nuova costruzione di un edificio per civile abitazione a Folignano, loc. S.Lucia, Lotti F 1/2/3 del vigente PEEP, come da aree assegnate con Delib. Di C.C. n.7 del 30/01/1987 (Co.Re.Co. 11278 del 30/04/1987). Pratica presentata a nome di [REDACTED]

Terminati i lavori di costruzione di cui il suddetto titolo edilizio, in data 05/07/1994 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità pratica n.70/87, a seguito delle ispezioni eseguite il 30/06/1994 dall'addetto all'igiene pubblica [REDACTED] e del tecnico comunale [REDACTED], per la "nuova palazzina per 30 abitazioni, autorizzata con C.E. n.70/87 del 18/10/1989... composta di: n.30 appartamenti, ubicati, n.6 ogni piano, dal 1° al 5°; piano terra adibito a porticato, vani scala, centrale termica ecc."

Si aggiunge che in data 11/07/1991 era stato rilasciato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato, a firma dell'Ing. [REDACTED], ispettore generale tecnico costruzioni presso la Direzione Compartimentale P.T. di Pescara e Campobasso.

Non risultano depositati ulteriori titoli edilizi a seguito della suddetta Concessione Edilizia.

Alla data delle verifiche risultano inoltre depositate, ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter del D.L. n.34 del 2020 come modificato dall'art.33 del D.L. n.77 del 2021 e ss.mm.ii., una CILA-Superbonus e due varianti in corso d'opera per interventi condominiali, ovvero:

2. CILA-S n. 82/2021 del 05/10/2021 prot. n. 16382: lavori di efficientamento energetico ed adeguamento sismico agevolabili al 110% dell'edificio adibito ad appartamenti di civile abitazione, denominato "Condominio Poste" sito in Via Fano n.1, 3 e 5, con data di inizio lavori il 05/10/2021;
3. CILA-S n. 37-1/2022 del 20/04/2022: variante in corso d'opera alla CILA-S n. 82/2021 riguardante gli interventi strutturali;



4. CILA-S n. 71/2022 del 23/09/2022: variante in corso d'opera alla CILA-S n. 82/2021 riguardante l'aggiornamento di documentazione per subentro di nuovo beneficiario per il Fg.9, part.965, sub.8.

Il Debitore esecutato risulta essere uno dei beneficiari del bonus al 110%, in quanto proprietario degli immobili al Fg.9, Part.966, Subb. 8 e 23.

Alla data del sopralluogo i lavori relativi alle CILA-S di cui sopra risultano in corso d'opera, come visibile dalla documentazione fotografica allegata. In data odierna, come confermato dall'Amministratore geom. [REDACTED], le pratiche edilizie risultano in corso ed i lavori in fase di ultimazione.

Si evidenzia che lo stato legittimo delle unità immobiliari è la Concessione Edilizia n. 70/1987, in quanto la CILA Superbonus consiste in un procedimento in deroga alla disciplina del DPR 380/01, non contenendo l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis c.1-bis. Si aggiunge inoltre, a verifica ulteriore, che gli elaborati grafici allegati alla CILA-S ultima depositata e visionata, n. 37-1/2022, non presentano difformità rilevanti rispetto al precedente titolo edilizio, ovvero la C.E. n. 70/1987.

In funzione della documentazione visionata e delle verifiche in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi NON è conforme** a quello legittimo.

Le difformità riscontrate sono lievi e per la loro natura si possono ritenere errori grafici di rappresentazione ed in parte rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive, ma sarà necessaria una verifica tecnico-amministrativa presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Folignano per poter procedere con un'eventuale sanatoria atta a regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia degli immobili. Dette difformità si possono sintetizzare in:

- Sub. 23: il piano terra in Concessione Edilizia n.70/1987 e relativa Abitabilità era adibito a porticato, vani scala ecc. e non a posti auto. La trasformazione del porticato in posti auto è avvenuta a seguito di variazione catastale del 18/01/2001 Pratica n. 9631 per Divisione e Variazione Planimetrica. Trattandosi di posti auto aperti e coperti dal porticato, situati a piano terra su terreno, la trasformazione avvenuta nel 2001 non interagisce sulle volumetrie e sulle strutture del fabbricato;
- Sub. 8: l'appartamento presenta lievi difformità risalenti all'epoca di costruzione relative a differente rappresentazione di cavedi e contropareti impiantistici.

I costi presumibilmente necessari per **regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia**, tramite CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, c.5 del d.P.R. n. 380/2001, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considerano in via cautelativa:

sanzione per sanatoria edilizia =	€ 1.000,00
diritti di segreteria per sanatoria edilizia	€ 50,00
<u>spese professionali</u>	<u>€ 1.800,00</u>
Totale	€ 2.850,00

I suddetti costi vengono conteggiati in detrazione dal Valore di Mercato dei relativi immobili, ai fini della corretta determinazione del Valore a Base d'Asta.



Si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale ed allo scopo di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

3. STATO DI POSSESSO (ALLEGATO 10)

A seguito di ricerca presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate del 03/01/2023 Prot. n. 304, UT di Ascoli Piceno, NON risultano registrati contratti di locazione e/o comodato in essere relativi agli immobili in oggetto. L'appartamento, come visionato durante il sopralluogo e confermato verbalmente dalla parte debitrice, è abitualmente ed esclusivamente abitato dal solo debitore Esecutato, con regolare residenza anagrafica. Il posto auto coperto a piano terra, alla data di sopralluogo oggetto di lavori condominiali, normalmente è esclusivamente utilizzato dal debitore Esecutato, come dichiarato dallo stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- a. **DIFFORMITÀ CATASTALI** (ALL. 01): come descritto nel precedente paragrafo 1.2 "Dati catastali" non si rilevano difformità catastali sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura dell'acquirente

- b. **ISCRIZIONI** (ALL. 07): dalle ispezioni telematiche n. T184985 del 23/02/2023 e n. T289429 e T298964 del 05/10/2022 presso i registri Immobiliari di Folignano (AP) risulta n.1 iscrizione relativa agli immobili in oggetto, ovvero:

1- **Reg.Gen. n. 9976, Reg.Part. n. 1800, Presentazione n. 28 del 07/11/2003**

Atto Notaio Carbonari Elisabetta (Ascoli Piceno) del 31/10/2003 Rep.n. 344

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

importo totale € 52.500,00, importo capitale € 35.000,00, Tasso interesse annuo 5.405%, importi variabili, durata 20 anni; a favore di (creditore ipotecario) [REDACTED]

[REDACTED]; contro (debitore ipotecario) [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà superficaria della quota di 1/1; contro (debitore non datore di ipoteca) [REDACTED]

[REDACTED], Gravante sui diritti di proprietà superficaria della quota di 1/1 dei beni in oggetto nella loro attuale consistenza.

- c. **PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (All. 07): dalle ispezioni telematiche n. T184985 del 23/02/2023 e n. T289429 e T298964 del 05/10/2022 presso i registri Immobiliari di Folignano (AP)



risulta n.1 trascrizione pregiudizievole relativa agli immobili in oggetto, ovvero:

2- Reg.Gen. n. 9422, Reg.Part. n. 6942, Presentazione n. 8 del 24/12/2020

Atto Giudiziario dell'ufficiale giudiziario di Ascoli Piceno (AP) del 23/11/2020 Rep.n.1818

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di (creditore procedente) [REDACTED] (debitore esecutato) [REDACTED]. Gravante sui diritti di proprietà superficaria della quota di 1/1 dei beni in oggetto nella loro attuale consistenza.

Al solo scopo informativo si aggiunge di seguito un'ulteriore trascrizione non pregiudizievole, inerente gli immobili in oggetto:

- Reg.Gen. n. 9384, Reg.Part. n. 6218, Presentazione n. 36 del 23/10/2003

Atto Notaio Carbonari Elisabetta (Ascoli Piceno) del 26/09/2003 Rep.n. 218

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO a favore di CONDOMINIO VIA FANO 1-3-5 con sede a Folignano (AP), C.F. 92037910442; contro [REDACTED]

Gravante sui diritti di proprietà superficaria della quota di 1/1 di n. 61 immobili tra i quali i beni in oggetto nella loro attuale consistenza.

Che resteranno a carico dell'acquirente

- d. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE: l'immobile è porzione di un condominio perciò risultano trascritti vincoli e oneri di natura condominiale (vedasi par. 1.8 ed all.5).
- e. DOMANDE GIUDIZIALI: in riferimento all'immobile in oggetto non sono state rilevate ulteriori trascrizioni oltre a quelle già precisate alla lett. c.
- f. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ: non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici e storici. Risultano trascritti ma ad oggi non esistenti vincoli di inalienabilità o indivisibilità: le unità immobiliari in oggetto non potevano essere alienate, anche parzialmente, ne' modificata la destinazione d'uso per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione contratto compravendita, ovvero dal 07/11/2003 al 07/11/2013 (vedasi par. 1.10 ed all.7).
- g. DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI: risultano trascritti ed esistenti diritti di superficie. Gli immobili in oggetto sono alienabili in diritto di superficie, concesso dal Comune di Folignano per originari 99 anni e rinnovabile per ulteriori 99 anni (vedasi par. 1.10 ed all.7).
- h. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E DI CESSIONE DI CUBATURA: non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura.
- i. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: Non risultano annotate alcune convenzioni matrimoniali (ALL.08) .



I COSTI PRESUMIBILMENTE NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE O REGOLARIZZAZIONE al momento della vendita a cura della procedura delle formalità pregiudizievoli e difformità catastali sono:

1- spese presumibili a carico dell'acquirente:

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. Da cui ne deriva per ogni unità immobiliare:

1- IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 1800 del 2003	€	35,00
2- ATTO DI PIGNORAMENTO R.Part. n. 6942 del 2020	€	294,00
Totale	€	329,00

In sintesi gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo presumibile di € 329,00 per ogni unità immobiliare, in questo caso per un totale di € 658,00 (costi da verificare in cancelleria in fase di aggiudicazione).

5. STIMA DEI BENI (ALLEGATO 11)

5.1 Considerazioni estimative e valutazioni

Scopo della stima e metodologia adottata - Lo scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore in libero mercato* dei beni immobili in oggetto in riferimento all'attualità e nello stato di fatto in cui si trova, finalizzato all'istanza di vendita per pignoramento.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1).

La determinazione del valore degli immobili in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato degli stessi, è influenzato da diversi fattori, che si distinguono in condizioni estrinseche, intrinseche e dalla situazione giuridica. Tra le prime rientrano la posizione, il centro abitato, la fascia urbana, la vicinanza ad un buon numero di servizi, l'accessibilità, la salubrità, con particolare attenzione ad alcuni fattori quali la zona nella quale è costruito l'immobile ed il contesto urbano circostante che incidono direttamente sulla determinazione del valore di mercato. Fanno parte delle condizioni intrinseche invece, quelle che interessano direttamente l'edificio e che possono influenzare sia i costi di produzione che le tecniche utilizzate per la costruzione dell'edificio, come la tipologia, le dotazioni interne ed esterne, l'età o vetustà, il suo stato di conservazione e di efficienza, la dimensione, l'orientamento e la luminosità. Tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono inoltre i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da rapporti con terzi, ovvero conformità edilizio-urbanistica, previsioni dello strumento urbanistico, agibilità,



situazione debitoria o creditoria, servitù passive e attive.

Nel caso specifico, data la presenza di situazioni paragonabili in zona e atteso lo scopo della stima, si è proceduto con una metodologia diretta attraverso il Metodo del Confronto di Mercato (MCA); la stima del Valore di Mercato è stata elaborata con il criterio differenziale analiticamente dimostrato e riesaminabile negli allegati Rapporti di Valutazione Immobiliare (vedasi All. 11). Il metodo di stima per confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo di mercato noto.

Analisi del segmento di mercato - rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare e individuazione dei contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. La zona omogenea viene definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio come *"un comparto uniforme del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uguaglianza di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali."* Ai fini della stima si è svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra gli immobili da valutare e gli immobili simili di prezzo noto appartenenti allo stesso segmento di mercato, che vedremo a seguito. L'unità è ubicata in una zona di sufficiente appetibilità commerciale.

Raccolta dei dati - per gli immobili di prezzo certo e per quelli oggetto di valutazione si raccolgono la maggior parte di dati possibili aggiornati al momento in cui si esegue la valutazione. La ricerca dei dati è stata espletata con l'interrogazione della Banca del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e del Tribunale di Ascoli Piceno ad oggi presente in rete su Stimatrix for Maps. La B.D.I. consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulare sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno e province limitrofe dal 2005 e ad oggi. La ricerca delle compravendite nella zona si completa con le visure catastali e, ove necessario, l'estrazione dei titoli di compravendita utili a verificare la rispondenza del segmento.

Individuazione e scelta dei comparabili - Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il valore con il metodo MCA, è stata effettuata una ricerca estesa alla Zona omogenea dov'è ubicato il fabbricato. La zona esprime una sufficiente dinamicità di mercato nel segmento residenziale, ciò è dimostrato sia dal numero di compravendite, sia dal numero dei comparabili nella zona. Il MCA è perciò impostato con tre comparabili che si ritengono rispondenti alle caratteristiche del segmento analizzato.

COMPARABILE "A" - Appartamento, fondaco e lavanderia in Via Faenza 3.

Atto di compravendita del 26/01/2022, € 128.500,00, Notaio Allevi (AP), Superficie mq 91,25, €/mq 1.408,22. Costruzione anni '90, ristrutturazione 2021.

Fg.9, Part.633, Sub.22, cat. A/2, cl. 4, piano T, sup. catastale mq. 84, vani 5, rendita € 216,91, composto da soggiorno con angolo cottura, 2 bagni, 2 camere da letto, 2 disimpegni, 1 fondaco.

Fg.9, Part.633, Sub.30, cat. C/2, cl.4, piano T, sup. catastale mq. 29, cons. 14 mq, rendita € 31,81 composto da



un lavatoio ed una corte esclusiva.

COMPARABILE "B" - Appartamento e 1/30 di posti auto scoperti in Via Cagliari, 3/a (Villa Pigna).

Atto compravendita del 11/03/2022, € 69.250,00, Notaio Parlamenti (AP), Superficie mq 82,00, €/mq 844,51.
Costruzione anni '70.

Fg.4, Part.225, Sub.15, cat. A/3, cl. 4, piano 3 (sottotetto), vani 4,5, rendita € 190,57, composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, 2 camere da letto, 1 disimpegno, 1 ripostiglio, 1 terrazzo.

1/30 di Fg.4, Part.225, Subb.32, 33, 34, cat. C/6, cl.1, piano S1, sup. catastale mq. 13 ognuno, cons. 13 mq ognuno, rendita € 14,10 ognuno composto da n.3 Posti auto scoperti.

COMPARABILE "C" - Appartamento e box auto in Via Cagliari, 2 (Villa Pigna).

Atto compravendita del 30/05/2022, € 105.000,00, Notaio Filauri (AP), Superficie mq 100,50 €/mq 1.044,78.
Costruzione anni '80, ristrutturazione 2022.

Fg.4, Part.724, Sub.2, cat. A/2, cl. 5, piano 1, sup. catastale mq. 92, vani 5, rendita € 253,06, composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, 2 camere da letto, 1 ripostiglio, 1 balcone ed 1 loggia.

Fg.4, Part.724, Sub.14, cat. C/6, cl.4, piano S1, sup. catastale mq. 20, cons. 17 mq, rendita € 30,73 composto da un Box auto.

Quotazioni OMI- Al fine di consentire una più completa analisi di mercato, pur confermandone l'inapplicabilità, si riportano di seguito i dati desunti dall'Agenzia delle Entrate, Valori dell'Osservatorio Immobiliare, a solo scopo indicativo e per puro riferimento:

Zona OMI	B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI	
Codice di Zona	B1	
Microzona catastale	1	
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili	
Destinazione Residenziale		
Valori Omi min e max 1° semestre 2022		
Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo <u>normale</u> :	Min. 710 €/mq max 900 €/mq	
Valori Omi medio 1° semestre 2022 stato normale	805 €/mq	
Valori Omi min e max 1° semestre 2022		
Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo <u>ottimo</u> :	Min. 1050 €/mq max 1300 €/mq	
Valori Omi medio 1° semestre 2022 stato ottimo	1.175 €/mq	

Indici mercantili superficiali SIM- Con l'adozione del Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie è determinata calcolando:

a) L'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 e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una 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) il 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 ed 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%.

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%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e 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.

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, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Analisi degli indici mercantili e dei prezzi marginali – I Prezzi rilevati di mercato dei comparabili scelti, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, vengono corretti attraverso specifici parametri derivanti dalle caratteristiche intrinseche, quantitative e qualitative, degli immobili in analisi.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica ed è determinato dal relativo indice mercantile utilizzato. Può assumere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo totale), negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo totale) o nulli (nel caso in cui una variazione della caratteristica non produce variazioni del prezzo totale).

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.

Le analisi dettagliate sugli immobili in analisi sono dimostrate analiticamente nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (All. 11).



5.2 Riepilogo dei valori di stima

Dai conteggi sopra descritti ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, appartamento e posto auto coperto di pertinenza, può considerarsi pari a:

VALORE DI MERCATO TOTALE	€ 93.847,47
---------------------------------	--------------------

Da questo valore è necessario detrarre ulteriori importi, come di seguito specificato.

Adeguamenti e necessarie correzioni di stima:

- a. decurtazione per abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza della garanzia per vizi occulti, le spese condominiali insolute, il rischio assunto dall'aggiudicatario, la difficoltà di visionare l'immobile, la ridotta pubblicità, il rischio di opposizioni e iniziative dei possessori, la mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo: decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile, in questo caso si considera una detrazione del 14 %;
- b. per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: questo parametro è valutato all'interno dell'analisi degli indici mercantili per la MCA come da Rapporto di Valutazione;
- c. per lo stato di possesso: visto lo stato di possesso attuale si applica una detrazione del 1%;
- d. per i vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente, come precedentemente descritto (vedasi paragrafo 4);
- e. per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi: allo stato attuale non è risultata la presenza di rifiuti nocivi;
- f. altri oneri e pesi: si aggiungono ulteriori decurtazioni dovute ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e sanitaria, come precedentemente descritto (vedasi paragrafi 1.2 e 2).

Da cui si riassume:

Valore di Mercato senza le detrazioni (arr.to all'unità)		€ 93.847,00
a detrarre:		
a- abbattimento forfettario	14%	-€ 13.138,58
c- stato possesso	1%	-€ 938,47
d- vincoli e oneri per acquirente		
cancellazioni acquirente		-€ 658,00
f- altri oneri:		
costi sanatoria		-€ 2.850,00
		-€ 17.585,05
TOTALE		€ 76.261,95
TOTALE VALORE FINALE A BASE D'ASTA (arr.to alle 100,00 euro)		€ 76.300,00



Valore Unitario Medio (V.U.M.) - Dai suddetti Valori si ricava il Valore Unitario Medio (V.U.M.) delle unità immobiliari pignorate, calcolato dal rapporto tra il Valore complessivo (a base d'asta e di mercato) e la sua superficie commerciale moltiplicata per i rispettivi indici mercantili, come descritti nel Rapporto di Valutazione. Esso si distingue in:

V.U.M. di Mercato Si riferisce al Valore di Mercato dell'immobile stimato con Market Comparison Approach tramite il confronto con beni simili;

V.U.M. (Base d'Asta) E' il Valore unitario della somma pagata per l'aggiudicazione allo stato attuale del lotto.

Gli importi indicati sono arrotondati a € 1,00.

	destinazione	Sup. Comm. (S.E.L.) mq	Valore Unitario Medio (V.U.M.) €/mq	
			Mercato	Base d'Asta
LOTTO	Residenziale (valori arr.ti all'unità)	87,00	€ 1.079,00	€ 877,00

VALORE FINALE DEI BENI A BASE D'ASTA

In conclusione, **allo stato attuale** il più probabile **valore finale a base d'asta**, dei beni immobili in oggetto è:

Lotto Unico (Appartamento Sub.8 e posto auto coperto Sub.23) **€ 76.300,00**
(euro settantaseimila trecento/00)

Ciò è quanto la sottoscritta ha potuto redigere sulla base dello stato dei luoghi, ad espletamento dell'incarico ricevuto.

AP, 24.02.2023

l'Esperto
Arch. Silvia Vitali



SOMMARIO ALLEGATI

0. Operazioni peritali
1. Documentazione catastale
2. Ubicazione
3. Elaborati grafici
4. Documentazione fotografica
5. Documentazione condominiale
6. Documentazione urbanistica
7. Documentazione ipotecaria: provenienza, trascrizioni, iscrizioni
8. Stato civile e patrimoniale
9. Precedenti edilizi e situazione igienico-sanitaria
10. Stato di possesso
11. Rapporto di Valutazione Immobiliare della stima per MCA
12. Descrizione riepilogativa per bando d'asta



