

di cui al punto 2) dell'art. 7 "Limiti di densità edilizia" del medesimo Decreto. - devono essere cedute all'Amministrazione Comunale le aree per il rispetto degli standards, per spazi pubblici, per attività collettive e verde secondo le previsioni del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444; tuttavia tali aree, con esclusione di quelle a parcheggio, al fine di evitare la polverizzazione degli spazi pubblici in aree di dimensioni eccessivamente ridotte e tali da non garantire la loro effettiva utilizzazione, anche ai sensi di quanto disposto al comma 2 dell'Art. 21 della Legge Regionale 5 Agosto 1992, n. 34, su richiesta dell'Amministrazione, possono non essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento e cedute all'Amministrazione medesima, bensì monetizzate; la monetizzazione avviene avendo a riferimento i valori d'esproprio in vigore per la zona interessata; l'Amministrazione introita le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard, su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata, e le utilizza per l'acquisizione di aree destinate a spazi pubblici fra quelle individuate dal PRG nelle immediate adiacenze, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature...

Art. 56 - Aree per stazioni di servizio automobilistico (stralcio da N.T.)

Per "aree per stazioni di servizio automobilistico" si intendono gli spazi destinati ai distributori di carburanti per autotrazione. Tali aree sono cartograficamente individuate con riferimento agli impianti esistenti; nuovi impianti, nel rispetto della normativa di settore ed in particolar modo dei D. Lgs. N. 32/98 e n. 346/99 e della L.R. n. 11/91, delibera di Giunta n. 3331 del 20/12/99, possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatta salva la disciplina di tutela paesistico-ambientale di cui al precedente CAPO I del presente TITOLO IV. In aggiunta alle attrezzature di distribuzione dei carburanti ed ai relativi servizi, è consentita la realizzazione delle attrezzature per attività complementari, quali piccole officine di assistenza automobilistica e attrezzature di lavaggio, nonché locali per piccole attività commerciali e di ristoro limitate all'utenza automobilistica. 1. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione UF = 1.000 mq/ha per le attività complementari

1.10 Provenienza (ALLEGATO 7)

Lotto 1 – Appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (AP) al Fg.22, Part.245, **Sub. 13**, piano S1. Dall'ispezione telematica n. T313912 del 17/02/2020 si evince che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al [REDACTED] in qualità di **proprietario**, come di seguito:

1- Reg.Gen. n.6816, Reg.Part. n. 4794, Trascrizione del 16/11/1995

Atto Notaio Barmann Francesco (San Benedetto del Tronto, AP) del 09/11/1995 Rep.n.41008/3

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro (venditore) [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1. Avente ad oggetto l'immobile in relazione identificato "Lotto 1", oltre ad altre due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg.22, Part.245, Sub.15 (negozi) e Sub. 17 (appartamento), beni non



oggetto di relazione. Detti immobili sono stati compravenduti tramite patti/condizioni in sostituzione del corrispettivo del valore di trasferimento degli immobili (vedasi allegato nota di trascrizione Quadro D).

Lotto 2 – Appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Offida (AP) al Fg.22, Part.245, **Sub. 16**, piani T-S1-S2. Dall'ispezione telematica n. T314452 del 17/02/2020 si evince che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al [REDACTED] in qualità di **proprietario**, come di seguito:

1- Reg.Gen. n.6815, Reg.Part. n. 4793, Trascrizione del 16/11/1995

Atto Notaio Barmann Francesco (San Benedetto del Tronto, AP) del 09/11/1995 Rep.n.41008/2

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro (venditore) [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/1. Avente ad oggetto l'immobile in relazione identificato "Lotto 2", oltre ad altre due unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg.22, Part.245, Sub.11 (garage) e Sub. 12 (garage), beni non oggetto di relazione. Detti immobili, il cui valore in atto risulta L. 72.600.000 (€ 37.494,77) sono stati donati tramite patti/condizioni (vedasi allegato nota di trascrizione Quadro D).

Da visura storica catastale di entrambi i Lotti si evince che contestualmente ai suddetti atti venne depositata al Catasto di detto comune denuncia di variazione n.3589.1/1995 del 28/10/1995, in atti dal 10/02/1997, per frazionamento, fusione, variazione della destinazione da negozio ad abitazione.

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

Al fine di valutare la regolarità edilizio-urbanistica e sanitaria delle unità immobiliari in oggetto sono state eseguite ricerche e reperite copie degli atti autorizzativi presenti presso gli archivi del comune di Offida, dalle quali si constata:

2.1 Situazione edilizio-urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 1967 mediante i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza di Costruzione n.29/1961 rilasciata il 29/04/1961 per costruzione di una casa di civile abitazione al



Viale IV Novembre di Offida (è il titolo che ne legittima la costruzione);

2. Licenza di Costruzione n.92/1963 rilasciata il 28/08/1963 per sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione;

Successivamente è stato oggetto delle seguenti autorizzazione edilizie:

3. Concessione Edilizia n. 769 Pratica Ed. n.769/79 Prot. n. 1864/79 rilasciata il 03/03/1982: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito al Viale IV Novembre (vengono erroneamente indicati i dati catastali Fg.22, Mapp.148, pur riguardando il fabbricato in oggetto al Fg. 22, Map.245);
4. Concessione Edilizia n. 544 Pratica Ed. n.544/83 Prot. n. 971/83 rilasciata il 21/05/1983: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito al Viale IV Novembre in variante alla precedente Conc. Ed. n.769/79 (vengono erroneamente indicati i dati catastali Fg.22, Mapp.148, pur riguardando il fabbricato in oggetto al Fg. 22, Map.245);
5. Concessione Edilizia n. 1251 Pratica Ed. n.1251/85 Prot. n. 5508/85 rilasciata il 12/02/1986: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito al Viale IV Novembre in proroga alla precedente Conc. Ed. n.544/83 (vengono erroneamente indicati i dati catastali Fg.22, Mapp.148, pur riguardando il fabbricato in oggetto al Fg. 22, Map.245);
6. Concessione Edilizia n. 175 Pratica Ed. n.175/86 Prot. n. 4654/86 rilasciata il 17/10/1986: per ampliamento del fabbricato di civile abitazione sito al Viale IV Novembre 33 in variante alla precedente Conc. Ed. n.544/83 (vengono erroneamente indicati i dati catastali Fg.22, Mapp.148, pur riguardando il fabbricato in oggetto al Fg. 22, Map.245): titolo relativo allo stato legittimo urbanistico-edilizio delle unità immobiliari (Lotto 1 e 2);
7. Autorizzazione Edilizia n. 841 Prot. n. 2487/86 rilasciata il 25/11/1985: per apertura di una finestra sul fronte Ovest del piano terra ed ampliamento di un'altra finestra sul fronte Est del piano terra sul fabbricato sito al Viale IV Novembre 33 (riguardano il Lotto 2): la pratica edilizia è priva di elaborati grafici ma presenta fotografie con appunti, si evidenzia l'errata dicitura sulle fotografie degli orientamenti dei fronti che risultano invertiti tra loro, ovvero la foto con didascalia "fronte Est" in realtà riguarda il fronte Ovest e viceversa;
8. Denuncia inizio attività edilizia Prot. n. 3114 del 22/07/1996: per opere di manutenzione straordinaria e recinzioni: per finiture (pavimenti, tinteggiature, impianti e infissi) a piano secondo sottostrada (Lotto 1) e marciapiedi, recinzioni, vegetazione ed illuminazione nel giardino a Sud (corte comune): la pratica edilizia è priva di elaborati grafici.

A solo scopo informativo – Condono edilizio Legge 47/1985 Prot. n. 4986 del 30/09/1986: per sanatoria edilizia relativa all'unità immobiliare situata al 3° piano in difformità della Licenza edilizia n.92 del 1963 che prevedeva la sopraelevazione del fabbricato esistente: condono ad oggi non ancora ritirato.

Ad oggi entrambi i Lotti oggetto di relazione, nonché le parti comuni a questi ed altre unità nel medesimo fabbricato, non sono oggetto di pratiche edilizie in corso.



2.2 Verifica conformità edilizio-urbanistica e costi per la regolarizzazione

In funzione della documentazione visionata e delle verifiche in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi di entrambi i Lotti NON è conforme** alla Concessione Edilizia n. 175 Pratica Ed. n.175/86 Prot. n. 4654/86 rilasciata il 17/10/1986, ovvero all'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Le difformità riscontrate si sintetizzano in:

Lotto 1 - La difformità riscontrata è comune in molte unità della zona e consiste nella differente consistenza delle abitazioni che in fase di realizzazione, hanno assunto una conformazione difforme rispetto a quella di progetto. La consistenza dell'unità, a parte lievi errori di rappresentazione grafica, corrisponde a quella indicata al catasto nel 1995 ma risulta maggiore in termini volumetrici, oltre alle difformità interne, rispetto a quella indicata al comune nel 1986. Ciò significa che in fase di costruzione è stato realizzato un maggior ampliamento verso Sud rispetto a quello del titolo, in quanto il lato lungo dell'immobile al lordo delle murature, oggi risulta di ml. 16,90 anziché ml. 16 come autorizzato, e la profondità del balcone verso Sud risulta di 1 ml anziché di 1,50 ml autorizzati, mentre il lato corto risulta conforme.

Internamente è stata ricavata una camera in più nella zona di ampliamento verso Sud, ed è stato ricavato un cucinotto nella zona pranzo, mediante la realizzazione di tramezzature, l'altezza interna utile dei locali oggetto di ampliamento nel 1986 è stata aumentata leggermente. Risultano inoltre difformità non computabili in termini di volume né superficie, consistenti nella modifica di finestre rappresentate nel progetto approvato.

Costi per la regolarizzazione urbanistica – Lotto 1

Essendo i Lotti situati nel cratere sismico delle Marche, ed essendo stati dichiarati inagibili per inidoneità statica, al momento della presentazione della domanda di finanziamento possono essere sanati in deroga alle normative edilizie vigenti, nell'istruttoria che riguarderà l'incentivo per l'intero fabbricato, in caso di mancata sanatoria edilizia non sarà possibile ottenere il finanziamento.

In via cautelativa, ai fini della presente valutazione, non essendoci in corso alcuna pratica inerente il sisma e non potendone fare le relative valutazioni di merito, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria edilizia, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento. Essendo la tipologia di difformità un aumento di volume fuori sagoma realizzato in fase di costruzione nel 1986, all'epoca dell'ampliamento verso Sud riguardante i piani terra, -1 e -2 quindi entrambi i Lotti, essendo impossibile il ripristino delle condizioni autorizzate senza pregiudicare la stabilità della parte conforme, essendo tale ampliamento non rientrante nei limiti di tolleranza del 2%, si potrà procedere con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, nel dettaglio:

aumento di superficie utile =	4,25 mq
aumento di volume lordo: $9,2 \times 0,9 \times (2,65+0,20) = \text{arr.to}$	23,60 mc
aumento di superficie lorda: $9,2 \times 0,9 = \text{arr.to}$	8,30 mq



doppio del costo di costruzione ipotizzabile in = arr.to	€ 1.800,00
sanzione per sanatoria opere interne ed esterne =	€ 1.032,00
oneri di urbanizzazione primaria = arr.to	€ 192,00
oneri di urbanizzazione secondaria = arr.to	€ 163,00
oneri di monetizzazione standards = arr.to	€ 500,00
diritti di segreteria	€ 125,00
spese professionali = arr.to	€ 2.000,00
Totale Lotto 1	€ 5.812,00
	arr.to € 5.850,00

(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)

Lotto 2 - La difformità riscontrata nel Lotto 2, per quanto riguarda l'ampliamento volumetrico è analoga a quella già descritta al Lotto 1, comprensiva della difformità sul balcone, con ulteriori difformità che riguardano la maggiore consistenza in termini volumetrici anche rispetto al catasto del 1995, oltre a quella autorizzata nel 1986. Ciò significa che in fase di costruzione è stato realizzato un maggior ampliamento verso Sud rispetto a quello del titolo, come sopra descritto, e successivamente alla variazione catastale del 1995 è stata accorpata al Lotto 2, l'unità Sub. 15 a piano terra, cambiandone l'uso da negozio ad abitazione, ed è stato accorpato il Sub. 12 a piano -2 cambiandone l'uso catastale da autorimessa a cantina di pertinenza dell'abitazione.

Inoltre, in difformità dal titolo edilizio, anche un'altra porzione a piano terra lato strada, inizialmente a destinazione negozio ha cambiato uso in abitazione; a piano -1 la centrale termica è stata trasformata in bagno di servizio, il magazzino in fondaco uso taverna con forno e camino, a piano -2 era stato autorizzato un unico vano ad uso fondaco, che nel 1995 venne suddiviso catastalmente in 3 unità immobiliari, ad oggi si presenta diviso in due unità immobiliari delle quali quella oggetto di valutazione ha destinazione d'uso fondaco ma è stata ristrutturata finemente a taverna con cucina, è stata inoltre realizzata una scala interna di collegamento tra i piani -1 e -2, presente catastalmente ma mai autorizzata urbanisticamente, i due piani nel titolo non erano comunicanti.

Internamente in tutti i 3 piani sono state realizzate tramezzature a mutamento della distribuzione dei vani, e variazioni in diminuzione delle altezze dei soffitti a piano terra, un leggero aumento come Lotto 1 a piano -1 ed un aumento maggiore a piano -2. Risultano inoltre difformità non computabili in termini di volume né superficie, consistenti nella modifica di finestre rappresentate nel progetto approvato.

Costi per la regolarizzazione urbanistica - Lotto 2

In riferimento all'ampliamento volumetrico verso Sud, valgono le osservazioni fatte al Lotto 1, alle quali si dovranno aggiungere gli oneri per il cambio d'uso da negozio ad abitazione calcolati come differenza tra gli oneri pagati per il negozio all'epoca di costruzione e gli oneri dovuti ad oggi per il residenziale. Siccome



all'epoca di costruzione, il 1961, non si pagavano gli oneri è plausibile supporre il completo pagamento attuale. A tutto ciò occorre aggiungere l'onere per il ripristino a destinazione cantina (fondaco) i vani ai piani -1 e -2, considerando i costi effettivi per la rimozione del camino e del forno a piano -1 nonché della cucina a piano -2, si ritiene onerosa anche la trasformazione della centrale termica in bagno di servizio al fondaco in quanto aumento di superficie accessoria.

Si potrà procedere con un Permesso di Costruire in sanatoria come per il Lotto 1 con i seguenti costi stimati con l'aggiunta del cambio d'uso da negozio ad abitazione a piano terra, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento:

aumento di superficie utile =	7,20 mq
aumento di superficie accessoria =	11,80 mq
aumento di volume lordo: $13,4 \times 0,9 \times (2,92 + 0,20) + 4,5 \times 0,9 \times (2,65 + 0,20) + 10 \times 0,9 \times (2,65 + 0,20)$	
= tot.arr.to	74,82 mc
aumento di superficie lorda utile: arr.to	12,00 mq
aumento di superficie lorda accessoria: arr.to	13,00 mq
volume in cambio d'uso da negozio ad abitazione: arr.to	213 mc
superficie utile in cambio d'uso: arr.to	53,54 mq
doppio del costo di costruzione ipotizzabile in = arr.to	€ 6.100,00
sanzione per sanatoria opere interne ed esterne =	€ 1.032,00
oneri di urbanizzazione primaria = arr.to	€ 608,00
oneri di urbanizzazione secondaria = arr.to	€ 515,00
oneri di monetizzazione standards = arr.to	€ 1.190,00
doppio del costo di costruzione x cambio d'uso ipotizzabile in = arr.to	€ 11.000,00
oneri di urbanizzazione primaria x cambio d'uso = arr.to	€ 1.154,00
oneri di urbanizzazione secondaria x cambio d'uso = arr.to	€ 1.142,00
diritti di segreteria	€ 125,00
costi per ripristino fondaci	€ 1.200,00
spese professionali = arr.to	€ 2.800,00
Totale Lotto 2	€ 26.866,00
	arr.to € 26.900,00

(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)

In entrambe le valutazioni finali si terrà in considerazione anche dei costi da sostenere per la demolizione del ripostiglio realizzato in assenza di titolo edilizio nella corte comune a Sud, quantificati, in via cautelativa, come diminuzione sul Valore Finale a Base d'asta.



2.3 Situazione sanitaria

In relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione, **Lotti 1 e 2, NON** risulta depositato e/o rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità dei locali ai sensi della normativa vigente.

Il Valore Finale a Base d'Asta degli immobili tiene comunque conto dell'onere di richiesta dell'abitabilità/agibilità, quantificabile previo opportuno preventivo e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di:

Lotto 1 € 600,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza)

Lotto 2 € 900,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza)

2.4 Situazione post sisma 2016-2017

Infine, a seguito degli eventi sismici in centro Italia del 2016-2017 l'intero fabbricato, comprese le unità immobiliari oggetto di valutazione (Lotti 1 e 2), è stato dichiarato **inagibile per inidoneità statica** con Ordinanza del Comune di Offida (AP) n.44 del 28/03/2017, accompagnata da scheda Fast n.03 del 17/03/2017, squadra MR212, con esito "Edificio NON utilizzabile", con l'ordine di provvedere allo sgombero immediato delle persone che occupano l'edificio, l'interdizione e l'inaccessibilità completa a tutti, il divieto di utilizzo anche occasionale dello stesso, fatta eccezione per il personale tecnico espressamente autorizzato e di adottare ogni provvedimento necessario per la messa in sicurezza del fabbricato ...

In precedenza era stata depositata la scheda di 1° Livello di rilevamento del danno, scheda AeDES n.003 del 06/10/2016, in data antecedente al secondo sciame sismico, dalla quale si evince che in quella data l'edificio aveva ancora esito di agibilità A – edificio Agibile.

A seguito dell'Ordinanza suddetta venne depositata una seconda scheda AeDES n.01 del 29/04/2017 contestuale a perizia giurata del 31/05/2017, ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n.10/2016, a firma dell'Ing. Fabio Amabili, dalla quale si evince l'esito di agibilità B – edificio Temporaneamente Inagibile ma Agibile con provvedimenti di pronto intervento: L'EDIFICIO PRESENTA LESIONI SULLE TAMPONATURE esterne e sui tramezzi interni; si evidenziano lesioni sui nodi di collegamento trave-colonna. Ad oggi non è a stato realizzato alcun provvedimento di pronto intervento, ma sono stati effettuati i soli saggi necessari, probabilmente in fase di perizia giurata, a meglio capire l'entità del danno sui nodi di collegamento.

Nonostante ciò il Lotto 2, abitazione di residenza del debitore esecutato a piano terra, risulta ad oggi occupato ed abitato da quest'ultimo e dalla sua famiglia; a tal proposito, come visibile nel verbale di inizio operazioni peritali, l'esecutato ha dichiarato di non percepire alcun Contributo per Autonoma Sistemazione (C.A.S.) che spetterebbe ai nuclei familiari soggetti a ordinanza di sgombero sulla prima unità abitativa inagibile a seguito degli eventi sismici 2016 (O.C.D.P.C. 388/2016).



3. STATO DI POSSESSO

Lotto 1 – L'appartamento appare libero e nella disponibilità del debitore esecutato che al momento dell'accesso disponeva delle chiavi d'ingresso, risulta arredato (il debitore esecutato dichiara che prima dell'ordinanza di sgombero del 2017 era abitato tramite comodato d'uso gratuito).

Lotto 2 – L'appartamento è abitato dal debitore esecutato Sig. D'Angelo Lucio con il proprio nucleo familiare, in quanto abitazione principale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Che restano a carico dell'acquirente:

- a. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE: non esiste condominio perciò non risultano trascritti vincoli e oneri di natura condominiale.
- b. DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI: non risultano trascritte ulteriori domande giudiziali pendenti o altre trascrizioni aventi ad oggetto gli immobili di cui si relaziona.
- c. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ: per quanto accertato all'ufficio tecnico del comune di Offida ed ai registri di Conservatoria dei RR.II. non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- d. DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI: non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi.
- e. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E DI CESSIONE DI CUBATURA: non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura.
- f. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: Non risultano annotate alcune convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione dell'immobile in oggetto al coniuge.

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

- g. ISCRIZIONI (A SPESE DELL'ACQUIRENTE): dalle ispezioni telematiche n. T313912 e T314452 del 17/02/2020 le iscrizioni risultanti da pubblici registri di **entrambi i Lotti** sono di seguito elencate:

1 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.5113, Reg.Part. n. 1020, Presentazione n.4 del 10/08/1998

Atto Notaio Cappelli Nazzareno (Ascoli Piceno) del 04/08/1998 Rep.n.54215

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO importo totale € 500.000,00, importo capitale € 250.000,00, durata 10 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Castignano (AP) C.F. 01465720447; Contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due



unità immobiliari in oggetto;

2 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.4634, Reg.Part. n. 855, Presentazione n.4 del 28/06/2001

Atto Notaio De Felice Flavia (San Benedetto del Tronto AP) del 26/06/2001 Rep.n.7498

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO importo totale € 600.000,00, importo capitale € 300.000,00, durata 5 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Castignano (AP) C.F. 01465720447; Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto oltreché su altre due unità immobiliari non oggetto di relazione;

3 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.2710, Reg.Part. n. 535, Presentazione n.26 del 02/03/2007

Atto Amministrativo Agente della Riscossione per la Provincia di AP (San Benedetto del Tronto AP) del 27/02/2007 Rep.n.8264

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 importo totale € 124.343,78, importo capitale € 62.171,89, a favore di Ancona Tributi S.p.a. con sede a San Benedetto del Tronto (AP) C.F. 01119160420; Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto oltreché su altre cinque unità immobiliari non oggetto di relazione;

4 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.2804, Reg.Part. n. 362, Presentazione n.16 del 28/04/2015

Altro Atto Equitalia Centro S.p.a. (Firenze Fi) del 27/04/2015 Rep.n.541/815

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) importo totale € 567.115,22, importo capitale € 283.557,61, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede a Firenze (Fi), domicilio a San Benedetto del Tronto (AP), C.F. 03078981200; Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto oltreché su altre sei unità immobiliari non oggetto di relazione;

5 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.3368, Reg.Part. n. 480, Presentazione n.6 del 13/05/2016

Altro Atto Equitalia Centro S.p.a. (Firenze Fi) del 12/05/2016 Rep.n.764/816

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO importo totale € 149.644,52, importo capitale € 74.822,26, a favore di Equitalia Centro S.p.a. con domicilio a San Benedetto del Tronto (AP), C.F. 03078981200; Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto oltreché su altre sette unità immobiliari non oggetto di relazione;

6 – Nota di iscrizione Reg.Gen. n.6371, Reg.Part. n. 856, Presentazione n.14 del 07/08/2018

Atto Notaio Cappelli Nazzeno (Ascoli Piceno) del 04/08/1998 Rep.n.54215

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO importo totale € 258.228,44, importo capitale € 129.114,22, a favore di Banca IFIS S.p.a. con sede a Venezia (Ve) C.F. 02505630109; Contro [REDACTED] [REDACTED] ipoteca originaria n.5113/1020 del 10/08/1998 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena S.C.r.l. rinnovata a favore della Banca IFIS S.p.a., gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto.

h. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (A SPESE DELL'ACQUIRENTE):

7 – Nota di trascrizione Reg.Gen. n.3249, Reg.Part. n. 1999, Presentazione n.68 del 11/04/2008

Atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Ascoli Piceno (AP) del 05/10/2015 Rep.n.2811/2015

ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. con sede a Castignano (AP) C.F. 01465720447; Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà delle due unità immobiliari in oggetto.

i. DIFFORMITÀ CATASTALI (A SPESE DELLA PROCEDURA) (ADEMPIMENTI ALLE DISPOSIZIONI LETT. E – ALL. 2):

Per quanto accertato dagli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate, le difformità riscontrate dai dati catastali presenti nell'atto di pignoramento riguardano:

Lotto 1 - l'appartamento nella planimetria del 1995 è stato rappresentato con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto e con lievi difformità grafiche. Dette difformità non determinano modifica della rendita catastale. Planimetrie e visure catastali sono aggiornabili tramite variazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica, solamente a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria edilizia.

L'onere per la **variazione catastale del Lotto 1** sarà quantificabile previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 400,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 50,00, per circa complessivi **€ 450,00**.

Lotto 2 - l'appartamento a piano terra e le cantine ai piani 1° e 2° sottostrada nelle planimetrie del 1995 sono stati rappresentati con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto, con diverse distribuzioni dei vani interni, con lievi difformità grafiche, inoltre al piano terra ha inglobato l'adiacente Sub. 15, del medesimo proprietario, trasformandolo da negozio ad abitazione, mentre a piano secondo sottostrada ha inglobato il Sub. 12, del medesimo proprietario, trasformandolo da autorimessa a cantina di pertinenza dell'abitazione (in prosecuzione del fondaco esistente). Dette difformità determinano modifica della consistenza, della superficie catastale e della rendita inseriti nell'attuale visura catastale, che risultano inferiori rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Planimetrie e visure catastali sono aggiornabili tramite variazione di DOCFA per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, solamente a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria edilizia.

L'onere per la **variazione catastale del Lotto 2** 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 € 50,00, per circa complessivi **€ 600,00**.

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:

Il costo analitico per la restrizione dell'ipoteca giudiziale e per le Ipoteche legali può essere effettuato solo a seguito dell'aggiudicazione poiché la Tassa Ipotecaria si calcola sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito nella misura dello 0,50% con un minimo di 200,00, oltre Tassa Ipotecaria di € 35,00 e Imposta di Bollo € 59,00.

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.

Ai predetti costi, si deve aggiungere quello tecnico per la compilazione della formalità e la consegna all'ufficio che in media può essere determinato in € 250,00 oltre I.V.A. e cassa previdenza per ogni domanda.

1) IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 1020/1998 di tot.€ 500.000,00	€	35,00
2) IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 855/2001 di tot.€ 600.000,00	€	35,00
3) IPOTECA DI RINNOVAZ. R.Part. n. 856/2018 di tot.€ 258.228,44	€	35,00
4) IPOTECA LEGALE R.Part. n. 535/2007 di tot.€124.343,78	€	294,00 *
5) IPOTECA LEGALE R.Part. n. 362/2015 di tot.€ 567.115,22	€	294,00 *
6) IPOTECA CONC.AMM/RISCOSS R.Part. n. 480/2016 di tot.€ 149.644,52	€	294,00 *
7) ATTO GIUDIZIARIO R.Part. n. 1999/2008	€	294,00 *
Totale		€ 1.281,00
Oneri professionali (+Iva e Cassa Prev.) = 200€ x 7 =		€ 1.400,00
Totale Lotto 1		€ 2.681,00
Totale Lotto 2		€ 2.681,00

* € 294,00 = € 200,00 imp. ip. + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ip. (costo analitico effettuabile solo a seguito dell'aggiudicazione, vedasi sopra).

In sintesi per ognuno dei Lotti costituiti, gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione dei suddetti atti e ipoteche, con un costo minimo presumibile di € 1.281,00 oltre spese tecniche per totali **€ 2.681,00** (costi da verificare in base al prezzo di aggiudicazione ed all'apposito preventivo di professionista incaricato).



2- spese presumibili a carico della procedura:

Lotto 1

8) Variazione DOCFA spese amministrative	€	50,00
9) Oneri professionali per variazione catastale	€	400,00
Totale Lotto 1	€	450,00

Lotto 2

10) Variazione DOCFA spese amministrative	€	50,00
11) Oneri professionali per variazione catastale	€	550,00
Totale Lotto 2	€	600,00

(costi da verificare con preventivo di professionista incaricato ed a seguito della sanatoria edilizia)

5. STIMA DELL'IMMOBILE (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, distinti in Lotto 1 e Lotto 2, in riferimento all'attualità e nello stato di fatto in cui si trovano, 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 dell'immobile in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato dello stesso, 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 parametrizzata con un'altra analitica attraverso il Metodo di Stima per Apprezziamenti e Detrazioni (SAD).

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. Il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni definisce la "distanza" o scarto del bene da stimare dal "bene medio" per lo stesso segmento di mercato, ovvero consiste nel determinare il valore dell'immobile oggetto di stima moltiplicandone il valore unitario zonale medio di riferimento per il prodotto di tutte le differenze percentuali, in termini incrementali o decrementali, dette "coefficienti di apprezzamento e detrazione" dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

In particolare si seguono le seguenti fasi operative:

1- *Determinazione del Valore unitario zonale medio di riferimento nella zona omogenea minima* sulla scorta di una indagine di mercato, per la determinazione di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento. 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." Utilizzo della Banca Dati attendibile riferita alla zona omogenea minima identificata dove siano riportati i prezzi medi relativi ad un campione adeguatamente numeroso per segmento di mercato ed infine relativa determinazione del prezzo medio riferito alla zona ed al segmento di mercato in analisi. In questo caso si considera il perimetro della zona omogenea analizzata coincidente a quello già individuato dall'Agenzia del Territorio in quanto Ente noto, ovvero dall'OMI ed i relativi prezzi medi riferiti al medesimo segmento di mercato aggiornati alla data odierna.

2- *Analisi delle caratteristiche della Zona, dell'Edificio e dell'Unità Immobiliare* Rilevazione e analisi delle caratteristiche della zona che incidono sulla formazione del valore degli immobili per fattori generici o estrinseci di appetibilità commerciale. Rilevazione e analisi delle caratteristiche dell'edificio entro cui sono inserite le unità immobiliari, il quale costituisce un fattore intermedio tra l'estrinseco e l'intrinseco che assume valori diversi in base all'esclusività della proprietà e delle sue caratteristiche. Le caratteristiche dell'edificio incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare. Rilevazione e analisi delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, ove si prendono in considerazione le caratteristiche proprie ed intrinseche dell'oggetto di stima che hanno incidenza diretta sulla rendita dell'alloggio.

3- *Determinazione dei coefficienti o rapporti strumentali di aggiustamento per ogni caratteristica*, ovvero comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze con coefficienti incrementali o decrementali. In assenza di una banca dati di zona con anche i valori dei vari coefficienti relativi alle caratteristiche suddette, direttamente commisurati alla zona cui i dati si riferiscono, si ricorre a test specialistici dove i coefficienti sono riportati su base nazionale su scale



ordinali. Il bene in oggetto di stima si discosterà da quello medio in misura maggiore o minore (apprezzamento o detrazione) in base alle proprie caratteristiche specifiche per cui il coefficiente di ogni caratteristica potrà variare da un massimo ad un minimo, il cui minimo non sarà mai inferiore al 25% del valore massimo.

4- *Reconciliation*: sintesi della valutazione e presentazione dei dati, ovvero determinazione del *valore immobiliare del bene oggetto di stima* dato dal prodotto dei coefficienti di aggiustamento alle tre scale di analisi (zona, edificio ed unità immobiliare) per il valore medio attualizzato al mq di un ipotetico immobile con caratteristiche medie di zona per la superficie commerciale del bene oggetto di stima.

Determinazione del Valore unitario zonale medio di riferimento - La sottoscritta ha esperito l'indagine, sulla scorta di riferimenti e risultanze di matrice estimativa sintetico-comparativa ottenute dalla media di: dato personale desunto dal mercato tramite indagini di mercato direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori); dato di mercato locale desunto da quotidiani locali, Borsino Immobiliare e annunci di siti specializzati in internet; dato ufficiale desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate. Ovvero:

LOTTO 1	origine dati	valori min e max €/mq		valore di rif. €/mq
Valori di riferimento attualizzati	dato personale	€ 780	€ 1.020	€ 900
	banca dati OMI (valore attualizzato)	€ 550	€ 770	€ 667
	annunci internet	€ 823	€ 1.070	€ 927
	Borsino Immobiliare	€ 710	€ 846	€ 778
	VALORE MEDIO ABITAZIONI di tipo economico			€ 817

LOTTO 2	origine dati	valori min e max €/mq		valore di rif. €/mq
Valori di riferimento attualizzati	dato personale	€ 1.100	€ 1.300	€ 1.200
	banca dati OMI (valore attualizzato)	€ 650	€ 900	€ 783
	annunci internet	€ 823	€ 1.070	€ 927
	Borsino Immobiliare	€ 888	€ 1.057	€ 972
	VALORE MEDIO ABITAZIONI di tipo civile			€ 970

La media dei suddetti valori ha consentito di identificare il valore unitario di mercato per il quale un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio arrotondato assunto pari a:

LOTTO 1 €/mq 817,00

LOTTO 2 €/mq 970,00



Pur confermandone l'inapplicabilità, si riportano di seguito i dati desunti dall'Agenzia delle Entrate, Valori dell'Osservatorio Immobiliare, allineati ed aggiornati a solo scopo indicativo e per puro riferimento:

Riferimenti spaziali della zona: area d'identificazione OMI	
Zona OMI	Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI
Codice di Zona	B1
Microzona catastale	1
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili
Riferimenti di valore unitario della zona: valori unitari OMI per Destinazione Residenziale LOTTO 1	
Valori Omi min e max 2° semestre 2018	Abitazioni di tipo economico Stato conservativo <u>normale</u> : min. 550 €/mq max 770 €/mq
Valori Omi medio 2° semestre 2018	660,00 €/mq
Valori Omi min e max 1° semestre 2019	Abitazioni di tipo economico Stato conservativo <u>normale</u> : min. 550 €/mq max 770 €/mq
Valori Omi medio 1° semestre 2019	660,00 €/mq
Tasso di variazione semestrale	nullo
Saggio di variazione semestrale	nullo
Saggio di variazione mensile	nullo
Valore OMI unitario medio aggiornato ¹	660 €/mq
Coefficiente di allineamento ²	1,010
Valore unitario medio allineato LOTTO 1	660 * 1,01 = 667,00 €/mq

Riferimenti di valore unitario della zona: valori unitari OMI per Destinazione Residenziale LOTTO 2	
Valori Omi min e max 2° semestre 2018	Abitazioni di tipo civile Stato conservativo <u>normale</u> : min. 650 €/mq max 900 €/mq
Valori Omi medio 2° semestre 2018	775,00 €/mq
Valori Omi min e max 1° semestre 2019	Abitazioni di tipo civile Stato conservativo <u>normale</u> : min. 650 €/mq max 900 €/mq
Valori Omi medio 1° semestre 2019	775,00 €/mq
Tasso di variazione semestrale	nullo
Saggio di variazione semestrale	nullo
Saggio di variazione mensile	nullo
Valore OMI unitario medio aggiornato ¹	775 €/mq
Coefficiente di allineamento ²	1,010
Valore unitario medio allineato LOTTO 2	775 * 1,01 = 783,00 €/mq

¹ il valore OMI più recente risale al 1° semestre 2019, perciò si allinea tale valore medio alla data odierna di stima, ovvero a 8 mesi dopo, utilizzando il saggio di variazione mensile che in questo caso è nullo.
² Il coefficiente di allineamento è il rapporto tra i valori unitari medi di mercato del luogo alla data odierna e quelli elaborati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) medi e aggiornati, considerando in questo caso un deficit strutturale del -1% dell'OMI rispetto al mercato reale.



Analisi delle caratteristiche della Zona, dell'Edificio e delle porzioni di edificio - Sono le caratteristiche del bene, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore:

1- Parametro zonale, rappresenta l'influenza che esercita sul valore dell'immobile la zona omogenea ove questo si trova, inteso nel senso dell'insieme di caratteristiche estrinseche, quali: - posizionale di zona, si basa sui concetti di centralità e di vicinanza al centro urbano. Centralità: è la distanza del bene immobile oggetto di stima dal cuore della vita sociale, economica e culturale della zona in analisi. Nel caso in analisi nell'arco di 800 ml ci sono i maggiori servizi della zona. Vicinanza: è la distanza del bene immobile oggetto di stima da qualsiasi entità di particolare pregio storico, artistico, panoramico o ambientale. Nel caso in analisi nell'arco di 800 ml ci sono elementi di particolare pregio; perciò il parametro è migliorativo; - funzionale di zona, definita dalla funzionalità degli standard urbanistici primari (rete fognaria, idrica, elettrica ecc...), secondari (scuole, giardini, servizi pubblici ecc...) e terziari (negozi, bar, cinema ecc...), nel caso in esame la zona è dotata di ogni dotazione primaria e di molti servizi secondari e terziari, in negativo c'è la vicinanza al cimitero, ma nel complesso il parametro è migliorativo; - estetico di zona, prendono in considerazione tutto ciò che rende inequivocabilmente più vivibile una zona rispetto al resto della comune, questo parametro è a favore per merito degli elementi ambientali-paesaggistici predominanti e della panoramicità generale; - sociale di zona, si riferisce all'aumento o diminuzione della popolazione e dei reati di microcriminalità nella zona negli ultimi tre anni, in questo caso si ritiene congruo un valore in linea al valore medio della città.

2- Parametro edificio, inteso nel senso della qualificazione conferita al fabbricato condominiale da un complesso di caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quali:- funzionale di edificio, presenza o meno di impianti e servizi speciali o ordinari che hanno influenzato in positivo o in negativo il costo di costruzione del fabbricato, in questo caso abbiamo la presenza di impianti ordinari ma l'assenza dell'ascensore in un edificio maggiore di 3 piani che rende il parametro peggiorativo; - estetico di edificio, qualificazione formale e stilistica dell'immobile nelle facciate e delle parti condominiali, in questo le facciate sono esteticamente mediocri ed anche la composizione architettonica, perciò questo parametro è peggiorativo; - sociale di edificio, questo aspetto è rilevabile solamente in situazioni condominiali come la qui presente e variano in considerazione della presenza o assenza di caratteristiche sociali di maggiore utilità ai fini della stima del valore immobiliare (portone d'ingresso sempre chiuso, videocitofono, telecamere, silenzio nelle ore notturne ecc..) in questo caso abbiamo il parametro è nella media; - di conservazione di edificio, relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa, in questo caso il fabbricato necessiterebbe di interventi di diverso livello sui nodi murari e sulle finiture, perciò il parametro è peggiorativo; - vetustà, è un deprezzamento in funzione alla vita utile dell'edificio che in questo caso, essendo l'edificio costruito nel 1965 (55 anni) ed ampliato nel 1986 (34 anni), viene calcolato con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, ovvero: $D = ((A+20)^2 / 140) - 2.86$ (dove D è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale sulla sua vita utile).



3.1 - Parametro unità immobiliare LOTTO 1, si scende ulteriormente di scala passando ad analizzare le caratteristiche puramente intrinseche relative all'unità immobiliare di vario tipo, quali: - funzionali, dipendono dalla progettazione ed incidono direttamente sul valore della stessa, ovvero: illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, assenza zone morte, ambienti di deposito, qualità servizi e classe energetica dell'alloggio, la valutazione dei singoli parametri ne aumenta il valore medio; - estetico e di finitura, qualificazione formale e stilistica dell'unità immobiliare nei suoi interni, in questo caso le tinte, le porte, gli infissi e gli oscuramenti si presentano in mediocri condizioni estetiche, nel complesso il parametro è peggiorativo; - posizionale di unità immobiliare, riguarda il livello di piano e l'affaccio, ove per affaccio s'intende la visuale permanente che si ha dal soggiorno o zona giorno, in questo caso l'appartamento è situato a piano seminterrato senza ascensore (peggiorativo) e l'affaccio principale è su giardino (migliorativo), nel complesso questo parametro risulta peggiorativo; - dimensionale di unità immobiliare, ove il carattere di ordinarietà si attribuisce ad immobili di media metratura, ovvero tra gli 80 mq ed i 100 mq, in questo caso l'appartamento è di mq. 120 da cui ne deriva un deprezzamento percentuale; - conservazione unità immobiliare, incide direttamente sull'aspetto economico futuro del nuovo acquirente, ovvero se l'unità immobiliare si presenta in un cattivo stato conservativo sarà necessario a breve intervenire con spese aggiuntive che varieranno in base al grado dell'intervento necessario; per una stima a regola d'arte delle suddette future spese occorrerebbe effettuare un computo metrico dettagliato, in questo caso per semplificare si utilizzano i rapporti strumentali di aggiustamento secondo i criteri nazionali, prendendo in considerazione le caratteristiche dell'unità immobiliare soggette a degrado ed analizzandole secondo cinque gradi d'intervento da cui ne deriva in questo caso un grado d'intervento elevato (senza considerare gli interventi di ripristino dei danni causati dal sisma, già conteggiati a parte) perciò consideriamo un deprezzamento percentuale.

3.2 - Parametro unità immobiliare LOTTO 2, si scende di scala, come per il LOTTO 1, passando ad analizzare le caratteristiche puramente intrinseche relative all'unità immobiliare di vario tipo, quali: - funzionali, dipendono dalla progettazione ed incidono direttamente sul valore della stessa, ovvero: illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, assenza zone morte, ambienti di deposito, qualità servizi e classe energetica dell'alloggio, la valutazione dei singoli parametri ne aumenta il valore medio; - estetico e di finitura, qualificazione formale e stilistica dell'unità immobiliare nei suoi interni, in questo caso la porta d'ingresso, i pavimenti, le tinte, le porte interne, gli infissi e gli oscuramenti si presentano in buone condizioni estetiche, nel complesso il parametro è migliorativo; - posizionale di unità immobiliare, riguarda il livello di piano e l'affaccio, ove per affaccio s'intende la visuale permanente che si ha dal soggiorno o zona giorno, in questo caso l'appartamento è situato a piano terra (peggiorativo) e l'affaccio principale è su giardino (migliorativo), nel complesso questo parametro risulta peggiorativo; - dimensionale di unità immobiliare, ove il carattere di ordinarietà si attribuisce ad immobili di media metratura, ovvero tra gli 80 mq ed i 100 mq, in questo caso l'appartamento è di mq. 209 da cui ne deriva un deprezzamento percentuale; - conservazione unità immobiliare, incide direttamente sull'aspetto economico futuro del nuovo



acquirente, ovvero se l'unità immobiliare si presenta in un cattivo stato conservativo sarà necessario a breve intervenire con spese aggiuntive che varieranno in base al grado dell'intervento necessario; in questo caso, escludendo le spese necessarie agli interventi di ripristino dei danni causati dal sisma e le spese di ripristino per regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia, già conteggiate a parte, non risulta necessario alcun ulteriore intervento, quindi questo parametro rimane nella media.

Determinazione dei coefficienti o rapporti strumentali di aggiustamento - Comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quelli dell'immobile di riferimento medio statistico di zona, considerati pari a 1, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta, si ha:

parametri utilizzati LOTTO 1	valore di rif.	coeff.
posizionale di zona	1	1,051
funzionale di zona	1	1,095
estetica di zona	1	1,188
sociale di zona	1	1,000
funzionale di edificio	1	1,005
estetica di edificio	1	0,979
sociale di edificio	1	1,000
conservazione di edificio	1	0,952
vetustà di edificio	1	0,948
funzionale di unità immobiliare	1	1,012
estetico e di unità immobiliare	1	0,996
posizionale di unità immobiliare	1	0,652
dimensionale di unità imm.	1	0,999
conservazione di unità imm.	1	0,981
TOTALE K – LOTTO 1		0,782

parametri utilizzati LOTTO 2	valore di rif.	coeff.
posizionale di zona	1	1,051
funzionale di zona	1	1,095
estetica di zona	1	1,188
sociale di zona	1	1,000
funzionale di edificio	1	1,005
estetica di edificio	1	0,979
sociale di edificio	1	1,000
conservazione di edificio	1	0,952
vetustà di edificio	1	0,948
funzionale di unità immobiliare	1	1,101
estetico e di unità immobiliare	1	1,035
posizionale di unità immobiliare	1	0,752
dimensionale di unità imm.	1	0,990
conservazione di unità imm.	1	1,000
TOTALE K – LOTTO 2		1,031



Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità immobiliare ad appartamento con relativi annessi, risulta pari al prodotto dei suddetti coefficienti identificati, ovvero:

LOTTO 1 **Ktot= 0,782**

LOTTO 2 **Ktot= 1,031**

Trasposti parametrici di valore - Applicando i coefficienti totali, trasposto numerico delle differenze dai valori "medi" dell'u.i., si ottiene il valore unitario per unità immobiliare da moltiplicare per i mq. ragguagliati come nella tabella di seguito:

LOTTO 1	appartamento a piano -1	mq.	123
	Rapporto Strumentale/Coeff. di aggiustam. =		0,782
	Valore immobiliare unitario medio =		€ 817
	Valore di mercato unitario =	817€/mq x 0,782 =	638,85
	Valore di mercato totale =	639€/mq x 123mq =	€ 78.579,10
	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento e corte esclusiva (arr.to all'unità) LOTTO 1		€ 78.580,00

LOTTO 2	appartamento a piano T e cantine ai piani -1 e -2	mq.	260
	Rapporto Strumentale/Coeff. di aggiustam. =		1,031
	Valore immobiliare unitario medio =		€ 970
	Valore di mercato unitario =	970€/mq x 1,031 =	1.000,22
	Valore di mercato totale =	1000€/mq x 260mq =	€ 260.057,50
	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento, cantine e corte esclusiva (arr.to all'unità) LOTTO 2		€ 260.060,00

5.2 Riepilogo dei valori di stima

Dai conteggi sopra descritti ne deriva che il costo di mercato delle due unità immobiliari e loro annessi è:

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 pari a	€ 78.580,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 2 pari a	€ 260.060,00

Da questi valori di è necessario detrarre ulteriori importi:

Adeguamenti e necessarie correzioni di stima:

- 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 e le eventuali spese comuni insolute: si applica la decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile;
- per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: oltre ai parametri fin'ora valutati, si aggiungono ulteriori decurtazioni dovute ai costi da sostenere per la riparazione danni lievi da sisma, come precedentemente descritto;
- per lo stato di possesso: lo stato di possesso attuale non determina costi e oneri in detrazione;
- per i vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente, come precedentemente descritto;
- 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 e sanitaria, come precedentemente descritto.

Da cui si riassume:

LOTTO 1	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento e corte esclusiva (arr.to all'unità) LOTTO 1		€ 78.580,00
	a detrarre:		
	a- abbattimento forfettario	10%	-€ 7.858,00
	b- stato di manutenzione:		
	costi danni lievi lotto 1		-€ 3.000,00
	c- stato possesso	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri non eliminabili	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri per acquirente		
	cancellazioni acquirente lotto 1		-€ 2.681,00
	regolarizzazione catastale lotto 1		-€ 450,00
	e- bonifica	0%	€ 0,00
	f- altri oneri:		
	costi sanatoria lotto 1		-€ 5.850,00
	richiesta agibilità lotto 1		-€ 600,00
	demolizione ripostiglio comune (quota parte ipotizzata)		-€ 200,00
			-€ 20.639,00
	TOTALE		€ 57.941,00
	TOTALE arr.to all'unità LOTTO 1		€ 57.950,00

LOTTO 2	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento, cantine e corte esclusiva (arr.to all'unità) LOTTO 2		€ 260.060,00
	a detrarre:		
	a- abbattimento forfettario	10%	-€ 26.006,00
	b- stato di manutenzione:		
	costi danni lievi lotto 2		-€ 10.000,00
	c- stato possesso	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri non eliminabili	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri per acquirente		
	cancellazioni acquirente lotto 2		-€ 2.681,00
	regolarizzazione catastale lotto 2		-€ 600,00
	e- bonifica	0%	€ 0,00
	f- altri oneri:		
	costi sanatoria lotto 2		-€ 26.900,00
	richiesta agibilità lotto 2		-€ 900,00
	demolizione ripostiglio comune (quota parte ipotizzata)		-€ 750,00
			-€ 67.837,00
	TOTALE		€ 192.223,00
	TOTALE arr.to all'unità LOTTO 2		€ 192.220,00



Valore finale dei beni a Base d'Asta

In conclusione, allo stato attuale il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto è:

LOTTO 1	€ 57.950,00 (euro cinquantasettemila novecentocinquanta /00)
LOTTO 2	€ 192.220,00 (euro centonovantaduemila duecentoventi /00)

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura, il valore finale sarà pari a:

LOTTO 1	€ 58.400,00 (euro cinquantottomila quattrocento /00)
LOTTO 2	€ 192.820,00 (euro centonovantaduemila ottocentoventi /00)

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

AP, 17.02.2020

l'Esperto
Arch. Silvia Vitali



6. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER BANDO D'ASTA

Oggetto _____ Diritti di piena proprietà sui beni immobili porzioni di fabbricato siti nel Comune di Offida (AP), suddivisi in Lotto 1 e Lotto 2:

- **Lotto 1** – porzione di fabbricato a destinazione residenziale con annessa corte ad uso esclusivo di mq. 6 antistante l'ingresso, in Viale IV Novembre n.25 a piano primo sottostrada;
- **Lotto 2** – porzione di fabbricato a destinazione residenziale con annessi locali ad uso cantine (fondaci), in Viale IV Novembre n.27-33, ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada.

Dati catastali _____ Catasto Fabbricati del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno:

Lotto 1 - **Fg. 22, Part. 245, Sub. 13**, categoria A/3, classe 4, cons. 6,5 vani, Sup.cat. 128 mq (escluse aree scoperte tot. 123 mq), rendita € 288,70, Viale IV Novembre n.25, piano S1;

Lotto 2 - **Fg. 22, Part. 245, Sub. 16**, categoria A/2, classe 4, cons. 7 vani, Sup.cat. 237 mq (escluse aree scoperte tot. 229 mq), rendita € 361,52, Viale IV Novembre n.27, piani T, S1, S2.

Confini

Lotto 1 – Piano -1: a Nord contro-terra verso il Viale IV Novembre; a Ovest corte esclusiva e corte e scala esterni comuni (Sub.10); a Sud su corte comune al piano sottostante (Sub.10); a Est altre due cantine (Sub.16, ovvero Lotto 2, e Sub. 14).

Lotto 2 – Piano terra: a Nord corte esclusiva del Sub. 15 verso il Viale IV Novembre; a Ovest corte e scala esterni comuni (Sub.10); a Sud corte comune (Sub.10); ad Est corte di altra proprietà (Part. 83), e vano scala comune (Sub.8). Piano -1: a Nord vano scala comune (Sub.8), disimpegno comune (Sub.9) ed altra cantina (Sub.14); a Ovest altra unità immobiliare (Sub.13, ovvero Lotto 1); a Sud corte comune (Sub. 10); a Est corte di altra proprietà (Part. 83). Piano -2: a Nord vani tecnici e controterra; a Ovest altra unità immobiliare (Sub.11); a Sud corte comune (Sub. 10); a Est controterra verso corte esterna di altra proprietà (Part. 83).

Descrizione

I Lotti in oggetto sono porzione di un fabbricato plurifamiliare a blocco con vano scala e corte comuni, edificato tra il 1961 ed il 1964 ed ampliato tra il 1982 ed il 1987, in prossimità del centro storico, sul lato Sud di Viale IV Novembre. E' stato realizzato in quattro piani fuori terra e due sottostrada, con sistema misto a travi e pilastri in cemento armato con tamponatura in muratura; i solai orizzontali sono in laterocemento, il coperto è a doppia falda in laterocemento e manto di copertura in coppi. A seguito degli eventi sismici in centro Italia del 2016-2017 l'intero fabbricato, comprese le unità immobiliari oggetto di valutazione, Lotti 1 e 2, è stato dichiarato inagibile per inidoneità statica con esito di agibilità B: edificio Temporaneamente Inagibile ma Agibile con provvedimenti di pronto intervento. L'edificio, ed anche i Lotti 1 e 2, presenta danni lievi, ovvero lesioni sulle tamponature esterne, sui tramezzi interni e sui nodi di collegamento travi-pilastri.



Lotto 1 - L'appartamento si trova al primo piano sottostrada del fabbricato, nella porzione Ovest dello stesso, con accesso indipendente lato Ovest. Si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, pranzo, cucinotto, tre camere, un disimpegno con armadio a muro, un bagno, un balcone ed una piccola corte esclusiva all'ingresso. Non presenta finiture di pregio: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica nel cucinotto e nel bagno, serramenti in legno e vetro singolo con tapparelle in pvc e zanzariere sul lato Ovest, porte in legno tamburato. E' dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomi sprovvisti di certificazioni di conformità. Ad oggi non risultano eseguiti provvedimenti di pronto intervento sui danni lievi da sisma.

Lotto 2 - Si sviluppa in tre piani dei quali a piano terra si trova l'appartamento ed ai piani primo e secondo sottostrada le cantine. L'appartamento occupa l'intero piano terra del fabbricato, con accesso indipendente lato Ovest ed altro accesso dal vano scala comune; è composto da soggiorno, pranzo, cucina, tre ampie camere, uno studio, tre bagni, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno d'ingresso e due balconi. Le cantine ai piani primo e secondo sottostrada sono collegate tra loro internamente da scala a chiocciola e sono composte a piano -1 da deposito, zona giorno con forno, camino e lavatoio e bagno completo di doccia, a piano -2 da cantina ad uso taverna con angolo cottura. L'appartamento presenta finiture di pregio: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno e ceramica nei bagni, rivestimenti in ceramica nei bagni e lavanderia, serramenti in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc e oscuramenti in legno, porte in legno con inserti, portoncino in legno con decoro. Le cantine ai piani sottostrada presentano buone finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica, carta da parati alle pareti a piano -2, infissi in legno e vetro singolo, tapparelle in pvc. Appartamento e cantine, non collegati tra loro direttamente, sono entrambi dotati di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomi, sprovvisti di certificazioni di conformità. L'appartamento ha anche impianto di raffrescamento. Ad oggi non risultano eseguiti provvedimenti di pronto intervento sui danni lievi da sisma.

Superfici

La superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'interno fabbricato è	1075 mq (10 are, 75 ca).
La superficie lorda principale (appartamento) del Lotto 1 è	120 mq
La superficie lorda secondaria (balcone e corte) del Lotto 1 è	15 mq
<u>La superficie commerciale convenzionale del Lotto 1 è</u>	<u>123 mq</u>
La superficie lorda principale (appartamento) del Lotto 2 è	209 mq
La superficie lorda secondaria (cantine) del Lotto 2 è	108 mq
La superficie lorda secondaria (balconi e corte) del Lotto 2 è	181 mq
<u>La superficie commerciale convenzionale del Lotto 2 è</u>	<u>260 mq</u>



Valore finale dei beni a Base d'Asta

Allo stato attuale il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto è:

LOTTO 1	€ 57.950,00 (euro cinquantasettemila novecentocinquanta /00)
LOTTO 2	€ 192.220,00 (euro centonovantaduemila duecentoventi /00)

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura, il valore finale sarà pari a:

LOTTO 1	€ 58.400,00 (euro cinquantottomila quattrocento /00)
LOTTO 2	€ 192.820,00 (euro centonovantaduemila ottocentoventi /00)

AP, 17.02.2020

l'Esperto
Arch. Silvia Vitali



SOMMARIO ALLEGATI

1. Inizio operazioni peritali
 - 1.1. comunicazione inizio operazioni peritali
 - 1.2. invio pec e raccomandata alle parti
 - 1.3. ricevute di consegna pec e di ritorno raccomandata
 - 1.4. verbale di inizio operazioni peritali
2. Verifiche catastali
 - 2.1. visura Catasto Terreni ed estratto di mappa sc.1:2000
 - 2.2. visure Catasto Fabbricati Fg. 22, Part.245, Subb. 13 e 16
 - 2.3. elaborati planimetrici 1995 e 2013 ed ultimo elenco subalterni in atti
 - 2.4. planimetrie catastali Fg. 22, Part.245, Subb. 13 e 16 ultime in atti
3. Ubicazione: estratti da stradario ed estratti ortofotocartografici
4. Elaborati grafici di stato attuale
 - 4.1.4.1-4.2-4.3-4.4 piante con descrizioni scala 1:100
 - 4.2.4.5-4.6-4.7-4.8 piante con dimostrazione delle consistenze scala 1:100
5. Documentazione fotografica e planimetria con punti di vista fotografici
6. Estratto strumento urbanistico: variante al PRG – Tav. n. E4, scala 1:2000 e legenda
7. Provenienza: visure storiche al Catasto Fabbricati Fg.22, Part.245, Subb.13 e 16, ispezioni ipotecarie aggiornate, note di trascrizione aggiornate
8. Stato civile e patrimoniale: estratto di matrimonio del debitore esecutato
9. Precedenti edilizi:
 - 9.1. Licenza di Costruzione n.29/1961 rilasciata il 29/04/1961
 - 9.2. Licenza di Costruzione n.92/1963 rilasciata il 28/08/1963
 - 9.3. Concessione Edilizia n. 769/1979 rilasciata il 03/03/1982
 - 9.4. Concessione Edilizia in variante n. 544/83 rilasciata il 21/05/1983
 - 9.5. Concessione Edilizia in proroga n. 1251/85 ril. il 12/02/1986
 - 9.6. Concessione Edilizia in variante n. 175/86 ril. il 17/10/1986
 - 9.7. Autorizzazione Edilizia n. 841 Prot. n. 2487/86 ril. Il 25/11/1985
 - 9.8. Denuncia inizio attività edilizia Prot. n. 3114 del 22/07/1996

Condono ed. L.47/1985 Prot. n. 4986 del 30/09/1986 (p.3°): riguardante il fabbricato, non i Lotti in oggetto, per sopraelev. al 3° piano
10. Sisma centro Italia 2016-2017:
 - 10.1. Ordinanza del Comune di Offida (AP) n.44 del 28/03/2017 con scheda Fast
 - 10.2. scheda AeDES del 06/10/2016
 - 10.3. scheda AeDES del 29/04/2017
11. Considerazioni estimative e valutazioni: Zona omogenea minima da OMI e valori OMI



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

Banca IFIS S.p.a. (già CAF S.p.a.) con sede a Mestre (Ve),

rappresentata ed assistita dall'**Avv. Colomba De Simone**

Creditore Procedente

CONTRO:

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

- INTEGRAZIONE -

APPARTAMENTI E RELATIVE PERTINENZE SITI AI PIANI TERRA, -1 E -2,

IN VIALE IV NOVEMBRE N.25 E N.27-33 A OFFIDA (AP)

- FG. 22, PART.245, SUBB. 13 E 16 -

Dati Generali:

R.E. n.: 46/2008

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

L'Esperto
Arch. Silvia Vitali

AP, 18.02.2021



PREMESSA

In risposta alla richiesta di precisazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi pervenuta in data 29/01/2021 a seguito di precedente Istanza del professionista delegato Notaio Maria Enrica Silenzi, in merito alla Relazione Peritale Estimativa depositata in data 24/02/2020 dalla sottoscritta Arch. Silvia Vitali, si relaziona quanto segue.

ESTRATTO DA ISTANZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO NOTAIO SILENZI

La procedura esecutiva n.46/2008, promossa nei confronti di [REDACTED] comprende due lotti: il Lotto 1) ed il Lotto 2).

Il Lotto 1) costituito dall'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Offida al foglio 22 con la particella 245 sub. 13 può essere posto in vendita.

Per quanto riguarda il Lotto 2), costituito dall'immobile distinto al Catasto fabbricati del Comune di Offida al foglio 22 con la particella 245 sub. 16, dalla C.T.U. risulta che, oltre ad altre difformità rilevate, lo stesso ha di fatto inglobato al piano terra l'adiacente subalterno 15 del medesimo proprietario trasformandolo da negozio ad abitazione ed al piano secondo sottostrada ha inglobato il subalterno 12, pure di proprietà dell'esecutato, trasformandolo da autorimessa a cantina di pertinenza dell'abitazione. Il sub.15 ed il sub.12, di proprietà dell'esecutato, non hanno formato oggetto di pignoramento. Nella valutazione contenuta nella C.T.U. si è tenuto conto dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo e quindi anche della maggior consistenza assunta dall'immobile a seguito delle predette "fusioni". Tuttavia dal punto di vista catastale l'immobile ha mantenuto la sua consistenza originaria e la sua autonoma identificazione non essendosi provveduto a variazioni catastali per fusione. Pertanto per poter correttamente porre in vendita il predetto immobile occorre adeguare la situazione di fatto a quella di diritto e ripristinare lo staus quo ante. ...

ADEGUAMENTO SITUAZIONE DI FATTO A QUELLA DI DIRITTO

Sulla base dei dati ed informazioni raccolte durante le fasi di relazione e di sopralluogo, con la presente si procede all'adeguamento necessario, ad integrazione della relazione peritale estimativa già in precedenza depositata, al fine di poter procedere alla corretta vendita dell'immobile pignorato, denominato Lotto 2).

Descrizione interventi di adeguamento (ALLEGATI 4 E 12 INTEGRATIVI)

Al fine suddetto occorre adeguare la situazione di fatto a quella di diritto e ripristinare lo staus quo ante del Lotto 2). Per ripristinare lo stato di diritto, derivante dalle planimetrie catastali ultime in atti (planimetria depositata il 28/10/1995, estratta in copia il 03/12/2019), sarà necessario effettuare alcune opere edilizie come di seguito descritte e come meglio identificate negli elaborati grafici e nel computo metrico (allegati integrativi):

1. rimozione della porta esistente a piano terra, comprensiva del telaio e controtelaio;
2. ripresa della muratura esistente a chiusura del vano porta esistente a p.t., almeno di due teste;



3. nuova muratura, almeno di due teste, a divisione della cantina a p.-2;
4. intonaco e tinteggiatura da interni sulle nuove pareti di cui sopra, lato Lotto 2;
5. modifiche necessarie per il sezionamento dell'impianto elettrico e di riscaldamento;
6. necessari dispositivi di sicurezza ordinaria e speciale secondo normativa COVID-19.

Gli interventi sopra descritti si possono quantificare, secondo prezzario LL.PP. Marche 2020, in **€ 2.600,00**.

Superfici

(ALLEGATO 4 INTEGRATIVO)

A seguito della suddetta divisione per il ripristino dello stato di diritto la consistenza del Lotto 2) subirà una diminuzione. Il calcolo, desunto dal rilievo in sito, viene fatto in SEL (Superficie Esterna Lorda) 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 SEL dei balconi, pertinenze esclusive di ornamento, viene omogeneizzata al 30%, quella delle cantine ai piani -1 e -2, pertinenze esclusive di servizio non comunicanti con i vani principali, essendo ad uso taverne ben rifinite ed abitabili, viene omogeneizzata al 60% seguendo i criteri del SIM (Sistema Italiano di Misurazione), mentre quella della cantina a piano -1 ad uso fondaco viene omogeneizzata al 25%. In questo modo si ottiene la superficie lorda convenzionale del Lotto 2):

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
LOTTO 2	Sup. principale: Appartamento (p.t.)	176,08	100%	176,08
	Sup. secondaria: balconi comunicanti (p.t. 16,26+13,46)	29,72	30%	8,92
	Sup. secondaria: Cantina ad uso taverna (p.-1)	51,54	60%	30,92
	Sup. secondaria: Cantina non comunicante (p.-1)	15,51	25%	3,88
	Sup. secondaria: Balcone (p.-1)	6,76	30%	2,03
	Sup. secondaria: Cantina ad uso taverna (p.-2)	23,42	60%	14,05
	TOTALE		303,03	mq.
TOTALE – Lotto 2 (arr.to all'unità)		303,00	mq.	236,00

Verifiche catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno

Lotto 2 - Fg. 22, Part. 245, Sub. 16, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, cons. 7 vani, Sup.cat. 237 mq (escluse aree scoperte tot. 229 mq), rendita € 361,52, Viale IV Novembre n.27, piani T, S1, S2 (dati derivati da variazione del 14/12/2015 protocollo n. AP0101864 in atti dal 14/12/2015 Aggiornamento Planimetrico n.16309.1/2015, Annotazioni: di stadio correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3589/1995).

Dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta costituita tramite variazione del 28/10/1995 in atti dal 10/02/1997 al Prot. n.3589.1/1995, per frazionamento,



fusione, variazione della destinazione da negozio ad abitazione.

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti, planimetria depositata il 28/10/1995, ultima planimetria in atti, estratta in copia il 03/12/2019 e da verifica eseguita in loco, si evidenzia che ad oggi lo stato dei luoghi NON è conforme agli elaborati grafici catastali sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e necessiterebbe di variazione di DOCFA per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni. A seguito degli interventi di ripristino dello stato di diritto, come in precedenza descritti, lo stato dei luoghi post operam NON sarà conforme agli elaborati grafici catastali e necessiterà di variazione di DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero: l'appartamento e sue pertinenze nella planimetria del 1995 sono stati rappresentati con altezze superiori a quelle rilevate nello stato di fatto, con lievi variazioni di tramezzature interne e con lievi difformità grafiche. Si osserva infine che dette difformità NON determinano modifica della rendita catastale.

L'onere per la **variazione catastale del Lotto 2** sarà quantificabile previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 550,00 compresi gli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza), esclusi i diritti catastali di € 50,00, per circa complessivi **€ 600,00**.

Verifica conformità edilizio-urbanistica e costi per la regolarizzazione

In funzione della documentazione visionata e delle verifiche in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi del Lotto 2 NON è conforme** alla Concessione Edilizia n. 175 Pratica Ed. n.175/86 Prot. n. 4654/86 rilasciata il 17/10/1986, ovvero all'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Le difformità riscontrate già descritte nella relazione peritale estimativa depositata, a seguito degli interventi di ripristino dello stato di diritto oggetto di questa integrazione, saranno riassumibili in:

Lotto 2 - La difformità riscontrata è comune in molte unità della zona e consiste nella differente consistenza delle abitazioni che in fase di realizzazione, hanno assunto una conformazione difforme rispetto a quella di progetto. La consistenza dell'unità, a parte lievi errori di rappresentazione grafica e di distribuzioni interne, corrisponde a quella indicata al catasto nel 1995 ma risulta maggiore in termini volumetrici, oltre alle difformità interne, rispetto a quella indicata al comune nel 1986. Ciò significa che in fase di costruzione è stato realizzato un maggior ampliamento verso Sud rispetto a quello del titolo, in quanto il lato lungo dell'immobile al lordo delle murature, oggi risulta di ml. 16,90 anziché ml. 16 come autorizzato, e la profondità dei balconi verso Sud risulta di 1 ml anziché di 1,50 ml autorizzati, mentre il lato corto risulta conforme.

Inoltre una porzione a piano terra lato strada, inizialmente a destinazione negozio ha cambiato uso in abitazione; a piano -1 la centrale termica è stata trasformata in bagno di servizio, il magazzino in fondaco uso taverna con forno e camino, a piano -2 il fondaco è stato ristrutturato finemente a taverna con cucina, è stata inoltre realizzata una scala interna di collegamento tra i piani -1 e -2, presente catastalmente ma mai autorizzata urbanisticamente (i due piani nel titolo non erano comunicanti).

Internamente in tutti i 3 piani sono state realizzate tramezzature a lieve mutamento della distribuzione dei



vani e variazioni in diminuzione delle altezze dei soffitti. Risultano inoltre difformità non computabili in termini di volume né superficie, consistenti nella modifica di finestre rappresentate nel progetto approvato.

Costi per la regolarizzazione urbanistica - Lotto 2

Essendo la tipologia di difformità un aumento di volume fuori sagoma realizzato in fase di costruzione nel 1986, all'epoca dell'ampliamento verso Sud riguardante i piani terra, -1 e -2, essendo impossibile il ripristino delle condizioni autorizzate senza pregiudicare la stabilità della parte conforme, essendo tale ampliamento non rientrante nei limiti di tolleranza del 2%, si potrà procedere con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi degli art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Alle suddette osservazioni si dovranno aggiungere gli oneri per il cambio d'uso da negozio ad abitazione del vano a piano terra, calcolati come differenza tra gli oneri pagati per il negozio all'epoca di costruzione e gli oneri dovuti ad oggi per il residenziale. Siccome all'epoca di costruzione, il 1961, non si pagavano gli oneri è plausibile supporre il completo pagamento attuale. A tutto ciò occorre aggiungere l'onere per il ripristino a destinazione cantina (fondaco) i vani ai piani -1 e -2, considerando i costi per la rimozione del camino e del forno a piano -1 nonché della cucina a piano -2, si ritiene onerosa anche la trasformazione del vano centrale termica in bagno di servizio in quanto aumento di superficie accessoria.

Nel dettaglio, in via cautelativa al fine della presente valutazione, a seguito degli interventi di ripristino dello stato di diritto oggetto di questa integrazione, fatto salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento in fase di sanatoria edilizia, si possono considerare:

aumento di superficie netta utile =	7,20 mq
aumento di superficie netta accessoria (fuori e dentro sagoma) =	9,40 mq
aumento di superficie lorda utile (fuori sagoma): arr.to	12,00 mq
aumento di superficie lorda accessoria (fuori sagoma): arr.to	8,70 mq
aumento di volume lordo (fuori sagoma):	
13,4x0,9x3,12+4,5x0,9x2,85 +5,2x0,9x2,85= tot.arr.to	62,50 mc
superficie utile in cambio d'uso da negozio ad abitazione : arr.to	27,84 mq
volume in cambio d'uso da negozio ad abitazione: arr.to	106 mc
<hr/>	
doppio del costo di costruzione (ampliam. fuori sagoma) ipotizz. In =	€ 5.500,00
sanzione per sanatoria opere interne ed esterne =	€ 1.032,00
oneri di urbanizzazione primaria (ampliam. fuori sagoma) = arr.to	€ 508,00
oneri di urbanizzazione secondaria (ampliam. fuori sagoma) = arr.to	€ 431,00
oneri di monetizzazione standards (ampliam. fuori sagoma) = arr.to	€ 1.038,00
oneri per cambio d'uso ipotizzabile in = arr.to	€ 5.800,00
oneri di urbanizzazione primaria (cambio d'uso) = arr.to	€ 574,00



oneri di urbanizzazione secondaria (cambio d'uso) = arr.to	€ 568,00
diritti di segreteria	€ 125,00
costi per ripristino fondaci	€ 700,00
spese professionali = arr.to	€ 2.800,00
Totale Lotto 2	€ 19.076,00
	arr.to € 19.100,00

(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)

STIMA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda le considerazioni ed i criteri valutativi si fa riferimento alla relazione peritale estimativa depositata, paragrafo 5.1. Considerando la variazione della consistenza del Lotto, come descritto in precedenza, si ha una variazione del parametro dimensionale di unità immobiliare con la conseguente variazione della tabella dei coefficienti o rapporti strumentali di aggiustamento, come di seguito:

parametri utilizzati LOTTO 2	valore di rif.	coeff.
posizionale di zona	1	1,051
funzionale di zona	1	1,095
estetica di zona	1	1,188
sociale di zona	1	1,000
funzionale di edificio	1	1,005
estetica di edificio	1	0,979
sociale di edificio	1	1,000
conservazione di edificio	1	0,952
vetustà di edificio	1	0,948
funzionale di unità immobiliare	1	1,101
estetico e di unità immobiliare	1	1,035
posizionale di unità immobiliare	1	0,752
dimensionale di unità imm.	1	0,997
conservazione di unità imm.	1	1,000
TOTALE K – LOTTO 2		1,038

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'unità immobiliare ad appartamento con relativi annessi, risulta pari al prodotto dei suddetti coefficienti identificati, ovvero: **LOTTO 2 Ktot= 1,038**

Trasposti parametrici di valore - Applicando i coefficienti totali, trasposto numerico delle differenze dai valori "medi" dell'u.i., si ottiene il valore unitario per unità immobiliare da moltiplicare per i mq. ragguagliati come nella tabella di seguito:

LOTTO 2	appartamento a piano T e cantine ai piani -1 e -2	mq.	236
	Rapporto Strumentale/Coeff. di aggiustam. =		1,038
	Valore immobiliare unitario medio =		€ 970
	Valore di mercato unitario =	970€/mq x 1,038 =	1.008,00
	Valore di mercato totale =	1008€/mq x 236mq =	€ 237.888,00
	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento e cantine (arr.to all'unità) LOTTO 2		€ 237.900,00



5.2 Riepilogo dei valori di stima

Dai conteggi sopra descritti ne deriva che il costo di mercato dell'unità immobiliare e suoi annessi è:

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 pari a € 237.900,00

Da questi valori di è necessario detrarre ulteriori importi:

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 e le eventuali spese comuni insolute: si applica la decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile;
- b per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: oltre ai parametri fin'ora valutati, si aggiungono ulteriori decurtazioni dovute ai costi da sostenere per la riparazione danni lievi da sisma, come descritto in relazione peritale;
- c per lo stato di possesso: lo stato di possesso attuale non determina costi e oneri in detrazione;
- d per i vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente, come descritto in relazione peritale;
- 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 e sanitaria e per il ripristino dello stato di diritto, come precedentemente descritto.

Da cui si riassume:

LOTTO 2	VALORE DI MERCATO TOTALE – Appartamento e cantine (arr.to all'unità) LOTTO 2		€ 237.900,00
	a detrarre:		
	a- abbattimento forfettario	10%	-€ 23.790,00
	b- stato di manutenzione:		
	costi danni lievi lotto 2		-€ 10.000,00
	c- stato possesso	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri non eliminabili	0%	€ 0,00
	d- vincoli e oneri per acquirente		
	cancellazioni acquirente lotto 2		-€ 2.681,00
	regolarizzazione catastale lotto 2		-€ 600,00
	e- bonifica	0%	€ 0,00
	f- altri oneri:		
	costi ripristino stato di diritto lotto 2		-€ 2.600,00
	costi sanatoria lotto 2		-€ 19.100,00
	richiesta agibilità lotto 2		-€ 900,00
	demolizione ripostiglio comune (quota parte ipotizzata)		-€ 700,00
		-€ 60.371,00	
	TOTALE		€ 177.529,00
	TOTALE arr.to all'unità LOTTO 2		€ 177.530,00



Valore finale dei beni a Base d'Asta

In conclusione, **allo stato di diritto ripristinato il più probabile valore di mercato a base d'asta** dei beni immobili in oggetto è: **LOTTO 2** **€ 177.530,00**
(euro centosettantasettemila cinquecentotrenta /00)

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

AP, 18.02.2021

l'Esperto
Arch. Silvia Vitali

SOMMARIO ALLEGATI

4. integrativo - Elaborati grafici di stato attuale

4.2-4.3-4.4 piante con descrizioni, scala 1:100

4.6-4.7-4.8 piante con dimostrazione delle consistenze e degli interventi edilizi da realizzare,
scala 1:100

12. integrativo – Lavori di ripristino stato di diritto

computo metrico estimativo su base prezzario LL.PP. Marche 2020



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER BANDO D'ASTA

Oggetto _____ Diritti di piena proprietà sui beni immobili porzioni di fabbricato siti nel Comune di Offida (AP):

- **Lotto 2** – porzione di fabbricato a destinazione residenziale con annessi locali ad uso cantine (fondaci), in Viale IV Novembre n.27-33, ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada.

Dati catastali _____ Catasto Fabbricati del Comune di Offida (G005) Provincia di Ascoli Piceno:

Lotto 2 - Fig. 22, Part. 245, Sub. 16, categoria A/2, classe 4, cons. 7 vani, Sup.cat. 237 mq (escluse aree scoperte tot. 229 mq), rendita € 361,52, Viale IV Novembre n.27, piani T, S1, S2.

Confini _____

Lotto 2 – Piano terra: a Nord corte esclusiva del Sub. 15 verso il Viale IV Novembre ed altra unità della stessa proprietà ad oggi collegata al Lotto 2 ma da frazionare attraverso interventi di ripristino dello stato di diritto (Sub.15); a Ovest altra unità della stessa proprietà come sopra (Sub.15) ed affaccio su corte e scala esterni comuni (Sub.10); a Sud affaccio su corte comune (Sub.10); ad Est vano scala comune (Sub.8) ed affaccio su corte di altra proprietà (Part. 83). **Piano -1:** a Nord vano scala comune (Sub.8), disimpegno comune (Sub.9) ed altra cantina (Sub.14); a Ovest altra unità immobiliare (Sub.13, ovvero Lotto 1); a Sud affaccio su corte comune (Sub. 10); a Est corte di altra proprietà (Part. 83). **Piano -2:** a Nord vani tecnici e controterra; a Ovest altra unità della stessa proprietà ad oggi collegata al Lotto 2 ma da frazionare attraverso interventi di ripristino dello stato di diritto (Sub.12); a Sud corte comune (Sub. 10); a Est controterra verso corte esterna di altra proprietà (Part. 83).

Descrizione _____

Lotto 2 - Si sviluppa in tre piani dei quali a piano terra si trova l'appartamento ed ai piani primo e secondo sottostrada le cantine, adibite in gran parte a taverne rifinite. L'appartamento occupa l'intero piano terra del fabbricato, con accesso indipendente lato Ovest ed altro accesso dal vano scala comune; è composto da soggiorno, pranzo, cucina, due ampie camere, uno studio, due bagni, un ripostiglio/lavanderia, un disimpegno d'ingresso e due balconi. Le cantine ai piani primo e secondo sottostrada sono collegate tra loro internamente da scala a chiocciola e sono composte a piano -1 da deposito, zona giorno con forno, camino e lavatoio e bagno completo di doccia, a piano -2 da cantina ad uso taverna con angolo cottura. L'appartamento presenta finiture di pregio: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in legno e ceramica nei bagni, rivestimenti in ceramica nei bagni e lavanderia, serramenti in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc e oscuramenti in legno, porte in legno con inserti, portoncino in legno con decoro. Le cantine ai piani sottostrada presentano buone finiture: pavimenti e rivestimenti in ceramica, carta da parati alle pareti a piano -2, infissi in legno e vetro singolo, tapparelle in pvc. Appartamento e cantine, non collegati tra loro direttamente, sono entrambi



dotati di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomi, sprovvisti di certificazioni di conformità. L'appartamento ha anche impianto di raffrescamento.

Ad oggi non risultano eseguiti provvedimenti di pronto intervento sui danni lievi da sisma.

Alla data del sopralluogo risultano accorpati al Lotto 2 al piano terra l'adiacente subalterno 15 del medesimo proprietario ed al piano secondo sottostrada il subalterno 12, pure di proprietà dell'esecutato.

Al fine di poter procedere alla corretta identificazione dell'immobile pignorato occorre adeguare la situazione di fatto a quella di diritto e ripristinare lo status quo ante del Lotto 2) attraverso interventi edili mirati al frazionamento. L'importo relativo a tali interventi ed ogni altro onere a carico dell'acquirente è già stato decurtato dal valore di mercato dell'immobile al fine dell'elaborazione del valore finale a base d'asta dello stesso.

Superfici

La superficie lorda principale (appartamento) a p.t. è	176 mq
La superficie lorda secondaria (cantine ad uso taverna) ai p.-1 e p.-2 è	75 mq
La superficie lorda secondaria (cantina) a p.-1 è	16 mq
La superficie lorda secondaria (balconi) ai p.t. e p.-1 è	36 mq
<u>La superficie commerciale convenzionale del Lotto 2 è</u>	<u>236 mq</u>

Valore finale dei beni a Base d'Asta

Allo stato di diritto ripristinato il più probabile valore di mercato a base d'asta dei beni immobili in oggetto è:

LOTTO 2 **€ 177.530,00**
(euro centosettantasettemila cinquecentotrenta /00)

AP, 18.02.2021

l'Esperto
Arch. Silvia Vitali

