
INDICE

PREMESSE	pag.	3
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag.	4
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	pag.	4
1.2 DATI CATASTALI	pag.	5
1.3 UBICAZIONE	pag.	6
1.4 DESCRIZIONE	pag.	7
1.5 SUPERFICI	pag.	10
1.6 CONFINI E ACCESSI	pag.	10
1.7 PERTINENZE, PARTI COMUNI	pag.	11
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.	14
3. STATO DI POSSESSO	pag.	17
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	17
5. STIMA DEL BENE	pag.	19
5.1 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E VALUTAZIONI	pag.	19
5.2 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	pag.	23
SOMMARIO ALLEGATI	pag.	24

PREMESSE

In data 12/01/2022 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 13/01/2022 mi veniva notificata dalla Cancelleria la suddetta nomina tramite pec, comprensiva dei quesiti e disposizioni del G.E. e fissazione dell'udienza al 06/05/2022 con termine di deposito della perizia a 30 giorni prima.

In data 23/01/2022 la sottoscritta depositava in Cancelleria il giuramento di rito ed accettazione dell'incarico conferitomi.

In data 22/03/2022 la sottoscritta depositava istanza di proroga al deposito della relazione peritale, a causa di problematiche riscontrate sullo svolgimento del sopralluogo all'interno dell'immobile, in quanto il Debitore Esecutato si trovava in quarantena nell'abitazione in oggetto a causa di positività al Covid-19.

In data 05/04/2022 l'Ill.mo G.E., in accoglimento della suddetta istanza, autorizzava la sottoscritta per la proroga del termine di deposito della perizia sino al 06/06/2022, e posticipava l'udienza al 08/07/2022.

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 20/01/2020, 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. Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa); allegato estratto di mappa catastale.

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 Ascoli Piceno e presso i relativi archivi Catastali, dopo aver concordato una data utile con la parte eseguita residente nell'appartamento in oggetto, il 22/03/2022 comunicava alle Parti, tramite pec, 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 giovedì 24 marzo 2022 alle ore 12.00 nei luoghi oggetto di perizia, ovvero l'appartamento ed il fondaco di pertinenza siti nel Comune di Ascoli Piceno, Via Napoli n.65, rispettivamente ai piani terzo e primo sottostrada, identificati al NCEU di detto Comune al Fg. 104, Part. 1019, Sub.7.

Il giorno suddetto all'ora stabilita la parte eseguita era presente nella persona del [REDACTED] padre del Debitore Esecutato [REDACTED] e da lui delegato, acconsentendo all'ingresso ed alle operazioni peritali che sono state completate nella stessa mattinata, contestualmente all'accesso del Custode Giudiziario Dr. Carlo Sansonetti.

Nel verbale allegato si è riportato nelle osservazioni firmate dalle parti presenti: "La parte eseguita afferma di aver già presentato un'offerta economica per accordarsi con la parte procedente. La parte eseguita afferma inoltre di non avere insoluti a livello di spese condominiali".

Effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza del bene 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 dello stesso 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 piena proprietà, pari a 1/1, sui beni immobili pignorati tramite procedura esecutiva n.166/2019, ovvero una porzione di fabbricato urbano, sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Napoli n.65 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione, al piano terzo, con annesso fondaco al piano primo sottostrada, censiti al Catasto Fabbricati di detto comune al **Fg.104, Part.1019, Sub.7**, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5, RC € 637,82.

1.2 Dati catastali (ALLEGATO 1)

Il bene immobile di cui al paragrafo precedente ad oggi è censito al

Catasto Terreni del Comune di Ascoli Piceno (A462) Provincia di Ascoli Piceno:

Fg. 104, Part. 1019, ente urbano, superficie are 11 ca 73 (1173 mq)

Dati derivati da Variazione identificativi per allineamenti mappe del del 16/09/2004 Pratica n. AP0138124 in atti dal 16/09/2004 (n.6025.1/2004) e precedente Frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 223.F01/1987).

La costituzione del presente immobile è derivante da variazione catastale per frazionamento del 25/06/1969 in atti dal 18/11/1986 (n. 11386) con variazione dei seguenti immobili originari: foglio 104, particella 303, qualità FU D Accert (Fabbricato Urbano da accertare), di superficie mq. 2991.

Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (A462) Provincia di Ascoli Piceno:

Fg. 104, Part. 1019, Sub.7, zona cens. 1, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq (totale escluse aree scoperte 128 mq), rendita € 637,82. Indirizzo: Via Napoli n.65, piani S1 - 3.



Dati derivati da: Variazione toponomastica d'ufficio del 24/01/2020 Pratica n.AP0006291 in atti dal 24/01/2020; Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario; Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario; Variazione del 04/11/1987 in atti dal 16/04/1997 per frazionamento-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione destinazione (n. 5042.1/1987); Variazione del 12/10/1983 in atti dal 30/12/1995 per demolizione-ampliamento (n. 5739.1/1983) con variazione e soppressione dell'immobile originario al foglio 104, particella 770, categoria D/7.

Al Catasto Fabbricati è presente anche il relativo elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni (Prot. n. APO071262 del 27/10/2021), ultimo elaborato in atti.

Conformità catastale

Quanto sopra rilevato dai documenti in atti, planimetria depositata il 04/11/1987 Prot.n.5042, ultima planimetria in atti, e da verifica eseguita in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi NON è conforme agli elaborati catastali** sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e necessita di variazione DOCFA, ovvero: nell'appartamento mancata rappresentazione di cavedi e contropareti impiantistici, del camino e lieve traslazione di divisorio; nel fondaco è indicata un'altezza interna di 4,40 ml mentre ad oggi risulta essere di 3,77 ml.

Si osserva che dette difformità non determinano modifiche della rendita catastale e la planimetria catastale è aggiornabile solo a seguito dell'ottenimento della relativa regolarizzazione urbanistico-edilizia (vedasi cap.2).

I costi presumibilmente necessari per regolarizzare la situazione catastale, mediante **variazione catastale DOCF**A, saranno quantificabili previo opportuno preventivo ed a seguito dell'ottenimento della suddetta sanatoria. Visto lo scopo della presente valutazione vengono qui ipotizzati nell'importo di massima di €450,00 esclusi gli oneri di legge (Iva 22% e Cassa di Previdenza 4%) ed i diritti catastali di € 100,00, per circa complessivi € 670,00.

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

1.3 Ubicazione (ALLEGATO 2)

Le unità immobiliari in oggetto, appartamento e fondaco di pertinenza, si trovano ai piani terzo ed interrato di un fabbricato condominiale ante 1967, ovvero edificato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), e poi completato tra il 1986 ed il 1988.

L'immobile si trova in posizione semi-centrale, nella prima periferia Sud-Est del centro storico di Ascoli Piceno, precisamente nel quartiere di Porta Maggiore, zona Luciani, in Via Napoli al n. civ. 65.

Il quartiere di Porta Maggiore è un'area urbanistica di espansione della città verso Est, sviluppatasi negli anni del boom economico e demografico al di là del Ponte Maggiore il quale, attraversando il torrente Castellano, collega il quartiere stesso al nucleo storico della città.

Attualmente è uno dei quartieri più popolosi della città, è suddiviso in cinque zone, delle quali la zona Luciani si trova in posizione centrale dello stesso ed è caratterizzata da costruzioni di edilizia residenziale con tipologia prevalente di abitazioni civili.

Via Napoli è un asse viario importante della città che, in direzione Ovest-Est, attraversa centralmente il quartiere di Porta Maggiore lungo il tracciato della storica SS81, strada statale Piceno Aprutina, collegando Porta Cartara, la SS 4 Via Salaria ed il raccordo autostradale Ascoli-Mare ad Ovest, con la zona industriale Castagneti e la valle del Tronto ad Est.

L'immobile dista poco più di 1,5 km da Piazza del Popolo, il cuore del centro storico cittadino, raggiungibile a piedi in circa 20 min, e poco più di 1,5 km dal raccordo autostradale Ascoli Piceno-Porto d'Ascoli, uscita Ascoli Piceno Centro porta Cartara, 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 lotto nel raggio di 1 km è dotata di tutti i servizi tipici dei quartieri semi-centrali, ovvero molteplici scuole, chiese, benzinai, banche, farmacie, ambulatori medici, case di cura, medio piccole botteghe e negozi di vario genere, punti di ristoro di vario genere, campi sportivi, piscina comunale ecc...; a circa 700 ml si trova la stazione centrale ferroviaria di Ascoli Piceno, raggiungibile a piedi in circa 10 min, che tramite la linea ferroviaria regionale Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto, come il raccordo autostradale

suddetto, collega la città con la costa e di conseguenza con la linea ferroviaria Adriatica. In zona sono numerose le fermate degli autobus di linee urbane ed extraurbane. L'ospedale della città dista circa 3 km ed è raggiungibile in auto in circa 7 min.

In sintesi, l'**ubicazione** del lotto pignorato risulta **strategica** 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 porzione di fabbricato urbano, sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via Napoli n.65 e precisamente di un appartamento di civile abitazione, al piano terzo, con annesso fondaco al piano primo sottostrada.

Caratteristiche del fabbricato condominiale

Il fabbricato è tipologicamente definibile come edificio a blocco, a destinazione mista, con vano scala, ascensore e corte comuni, edificato negli anni '60 in un complesso originario più ampio [REDACTED] che venne frazionato nel 1983 e completato tra il 1986 ed il 1988 dalla società [REDACTED], a seguito dell'ottenimento di un condono edilizio ai sensi della L.47/85.

L'edificio è stato realizzato a forma regolare con lato corto a Nord verso la via principale, Via Napoli, ed è composto da cinque piani interamente fuori terra ed un piano interrato, così suddivisi:

- piano terra destinato ad attività commerciali, oggi suddiviso in tre negozi;
- piano primo destinato ad uffici e studi professionali, oggi suddiviso in due uffici;
- piano secondo destinato ad abitazioni ed un laboratorio per arti e mestieri, oggi suddiviso in tre appartamenti ed una parruccheria;
- piano terzo destinato ad abitazioni, oggi suddiviso in due appartamenti;
- piano quarto (sottotetto) destinato ad abitazioni, oggi suddiviso in un appartamento;
- piano scantinato destinato a pertinenze, oggi suddiviso in tre fondaci accessori degli appartamenti sovrastanti, un sottonegozio, tre magazzini e beni comuni quali locali tecnici e disimpegni.

Esternamente, in posizione centrale del lato Est, è presente una scala condominiale aperta, in c.a., di collegamento tra i piani scantinato, primo e secondo; adiacente a detta scala, e sempre in posizione esterna al fabbricato, c'è un ascensore con vano corsa in c.a. ed impianto oleodinamico con sala macchine a piano interrato, che collega tutti i piani.

Internamente la scala condominiale, posta a confine con l'ascensore e la scala esterna, collega i soli piani secondo e terzo per proseguire come scala privata al piano quarto.

Gli appartamenti e la parruccheria a piano secondo hanno accessi autonomi, mediante scale, dal terrazzo condominiale lato Ovest.

L'area esterna del fabbricato è suddivisa in una corte d'accesso comune a tutte le unità, verso Via Napoli, lato Est del fabbricato, dalla quale è possibile accedere alle scale esterne ed all'ascensore ed anche, attraverso un

cancello carrabile, ad un'altra corte posta in parte sulla rimanente porzione del lato Est ed in altra parte sul retro dell'edificio, destinata a parcheggi privati e spazi di manovra per le auto.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato edificato con sistema misto, tipico delle costruzioni in zona in quell'epoca, ove la struttura principale è a travi e pilastri in cemento armato con tamponatura in muratura; i solai orizzontali sono in laterocemento, i balconi e le scale in cemento armato, il coperto è a padiglione in laterocemento e manto di copertura in guaina ardesiata. Complessivamente la struttura non manifesta alcuna anomalia strutturale e risulta in ordinarie condizioni di stabilità. Agli atti del Comune si rileva, allegato all'Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico Prot. n. 8419/131/744 depositato il 14/12/1987, attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme antisismiche dell'epoca.

L'edificio nel complesso presenta finiture di buon livello: il fronte su strada ed in parte il lato Est, fino all'ascensore, è caratterizzato da una differenziazione dei piani destinati alle attività lavorative da quelli destinati alle abitazioni. I primi hanno finitura alle pareti a quadrati in rilievo in cls e vetrate a nastro riflettenti, mentre i secondi hanno pareti intonacate e tinteggiate ed infissi tradizionali.

I balconi in cemento sono presenti solo sui fianchi Est ed Ovest ed ai piani secondo e terzo, destinati alle abitazioni, mentre a piano quarto sono presenti delle logge coperte ricavate a tasca nella pendenza delle falde di copertura.

La guaina ardesiata, a rivestimento delle falde di copertura, presenta delle lacerazioni ed i segni dell'usura del tempo e necessita di manutenzione, mentre le pareti, rasate e ritinteggiate nel 2005, si presentano ancora in sufficiente stato di conservazione. Le lattonerie, i parapetti in cemento, gli infissi ed oscuramenti si presentano in sufficiente stato di conservazione.

Internamente ed esternamente non si evidenziano elementi o finiture di pregio.

Tutto ciò premesso, **il fabbricato** si presenta in **sufficiente stato di conservazione** e necessita di interventi di manutenzione ordinaria sulle finiture, in particolare in copertura, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto

L'**appartamento** di civile abitazione si trova al terzo piano del fabbricato, nella porzione Sud dello stesso, verso il retro, con accesso dalla corte condominiale posta sul lato Est tramite scale comuni (esterna ed interna) ed ascensore.

Distribuzione degli spazi: si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni (entrambi con finestra), un disimpegno e due balconi. Il soggiorno è esposto a Est e la cucina a Ovest, entrambi serviti da balcone; anche le camere hanno affacci ad Est (camera 1) e ad Ovest (camere 2 e 3), la camera 3 è servita da balcone, mentre il solo bagno principale ha affaccio a Sud, verso il retro condominiale.

Finiture: le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura in cucina ed i

bagni hanno rivestimento di ceramica alle pareti, gli altri vani hanno battiscopa in legno. I pavimenti sono in graniglia di marmo nel soggiorno, in cucina e nel disimpegno, in parquet di legno nelle camere ed in ceramica nei bagni e nei balconi. I parapetti dei balconi sono in cls. con copertina in lamiera verniciata. I serramenti esterni sono in legno e vetro-camera con tapparelle in pvc e necessiterebbero di una revisione, pulizia e verniciatura protettiva superficiale; il portoncino d'ingresso è blindato e rivestito in legno, le porte interne sono in legno con apertura a battente.

Il soffitto della cucina, in angolo verso l'esterno, presenta evidenti macchie e distacchi della tinteggiatura causati da una lieve infiltrazione d'acqua o umidità proveniente dalla sovrastante copertura.

Impianti: l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/video-citofono condominiali, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria, caminetto, non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità; l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è autonomo tramite caldaia posta in nicchia in balcone.

Struttura: come sopra descritto per l'intero fabbricato, l'unità immobiliare non presenta lesioni alle strutture né alle murature interne e risulta in ordinarie condizioni di stabilità.

Tutto ciò premesso, l'appartamento nella condizione attuale si presenta in **discreto stato di conservazione**, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il **fondaco** di pertinenza del suddetto appartamento si trova al piano interrato del fabbricato, nella porzione Nord dello stesso, verso Via Napoli, con accesso dalla corte condominiale posta sul lato Est tramite scala comune esterna ed ascensore.

Distribuzione degli spazi: si sviluppa a unico vano a forma rettangolare areato mediante aperture di areazione alle pareti.

Finiture: le pareti ed i soffitti del fondaco sono intonacati e tinteggiati al grezzo ed in parte rivestiti da pannellature isolanti, il pavimento ed il battiscopa sono in ceramica, la porta d'ingresso è in metallo verniciato con apertura sovrastante per l'areazione protetta da rete e parapetto metallico. Le pareti presentano evidenti segni di umidità causati dalla risalita dell'acqua dal terreno, tinteggiatura ed intonaco si mostrano degradati, con svariate parti distaccate, altre esfoliate e molteplici macchie.

Impianti: il fondaco è dotato di impianto elettrico fuori-traccia ed idrico. E' presente un lavatoio di servizio ed un'autoclave per l'acqua d'emergenza, collegata all'impianto dell'appartamento. Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

Struttura: come sopra descritto per l'intero fabbricato, l'unità immobiliare non presenta lesioni alle strutture né alle murature interne e risulta in ordinarie condizioni di stabilità.

Tutto ciò premesso, il **fondaco** nella condizione attuale si presenta in **mediocre stato di conservazione**, e necessiterebbe di un intervento di deumidificazione e tinteggiatura delle pareti, come si evince dalla

documentazione fotografica allegata.

Il costo per le verifiche, eventuale riparazione o adeguamento o rifacimento in funzione dello stato di manutenzione dell'unità (appartamento e fondaco di pertinenza), certificazioni di conformità e/o modifica degli impianti elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento e rete gas, 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 dell'area di insidenza e di pertinenza del fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, unitamente ad altre, è **1.173,00 mq (11 are, 73 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 dei balconi, pertinenze esclusive di ornamento, viene omogeneizzata al 30% e quella del fondaco a piano interrato, pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, viene omogeneizzata al 25%.

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. u.i. (subject)	appartamento a piano 3°	125,58	100%	125,58
	balconi a piano 3° (6,81 mq x 2)	13,62	30%	4,09
	fondaco non comunicante a piano -1	12,67	25%	3,17
	TOTALE	151,87	mq.	132,83
	TOTALE (arr.to all'unità)	152,00	mq.	133,00

1.6 Confini e accessi (ALLEGATO 1)

Accesso: l'appartamento al piano terzo ed il fondaco a piano interrato del fabbricato hanno accesso dai disimpegni, dal vano scala e dall' ascensore comuni. Il vano scala fino al piano secondo è esterno e da detto piano prosegue interno. Vano scala ed ascensore si trovano nella corte condominiale d'accesso al fabbricato posta sul lato Est dello stesso verso Via Napoli.

Confini - Appartamento: a Sud affaccia su corte comune ad uso area di manovra dei posti auto privati sul retro del fabbricato (Sub.27 area di manovra e Subb. dal 33 al 41 posti auto); a Est affaccia sulla corte comune di accesso ai posti auto privati (Sub.26) a distacco da altro fabbricato ad uso prevalente residenziale (Part.746); a Nord confina con disimpegno e vano scala condominiali (Sub.3) e con altra unità immobiliare ad uso

residenziale (Sub.6); a Ovest affaccia sul terrazzo comune (Sub.4) a distacco da altro fabbricato ad uso servizi (Part.303).

Confini - Fondaco: a Nord ed Est controterra; a Ovest con altro fondaco (Sub.6); a Sud con disimpegno condominiale (Sub. 2).

1.7 Pertinenze, parti comuni (ALLEGATO 1)

L'unità immobiliare in oggetto è porzione di un fabbricato condominiale composto anche da altre unità e da parti comuni.

Come si evince dall'allegato Elaborato Planimetrico depositato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno il 27/10/2021 con Prot. n. AP0071262, ultimo in atti, e dal relativo Elenco Subalterni, il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare è composto da: n.6 abitazioni, n.2 negozi, n.1 unità in corso di definizione, n.1 laboratorio per arti e mestieri, n.2 uffici, n.3 magazzini e n.10 posti auto scoperti.

Le suddette unità immobiliari hanno n.11 beni comuni non censibili (abbreviato BCNC), dei quali la maggior parte sono comuni ad unità non oggetto della presente valutazione. I BCNC riferiti all'unità in oggetto sono:

- Sub. 1: corte d'accesso a piano terra, BCNC a tutte le suddette unità;
- Sub. 2: ascensore e locale macchine, scala esterna lato Est ai piani terra, primo e secondo, contatori acqua-luce-gas, corridoio fondaci, BCNC ai Subb. 6, 7, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19 ai piani S1-T-1-2-3-4;
- Sub. 3: scala interna da piano secondo a piano terzo, BCNC ai Subb. 6, 7, 8 ai piani 2-3.

Da cui si deduce:

l'unità immobiliare in oggetto, esercita diritti sui beni comuni non censibili Sub. 1, corte d'accesso, Sub. 2, ascensore, scala esterna, locali tecnici, disimpegno fondaci e Sub. 3, scala interna.

1.8 Spese condominiali (ALLEGATO 5)

L'appartamento con il relativo fondaco di pertinenza fa parte di un condominio registrato con denominazione [REDACTED] del quale, come riscontrabile nella documentazione estratta al SUE comunale, l'amministratore è stato per diversi anni il padre del Debitore Esecutato, [REDACTED]. Recentemente, con verbale di assemblea del 22/11/2021 è stato nominato il nuovo amministratore nella persona di Marini Elisa.

Sono state reperite le relative tabelle millesimali datate 2021 ed allegate al verbale della suddetta assemblea (vedasi allegato), dalle quali si deduce che il Condominio è costituito da dieci immobili. I millesimi relativi all'unità oggetto della presente valutazione sono:

Tabella A - millesimi proprietà generale	53,41
Tabella B – pulizia, luce e acqua	190,83
Tabella C – manutenz. ascensore	174,22
Tabella D – pulizia e manutenz. passo carrabile	44,25

Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento è autonomo, perciò non fa parte delle spese condominiali.

Di fatto però il consuntivo delle spese globali ed il relativo riparto degli anni dal 2015 al 2021 risultano in corso di aggiornamento, perciò non è stato possibile visionarli. [REDACTED], in qualità di presidente dell'ultima assemblea e precedente rappresentante, afferma che nelle prossime settimane verrà aggiornata la documentazione e sarà inoltrata al nuovo Amministratore.

Per i motivi sopra indicati alla data del sopralluogo NON risultavano verificabili spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, né spese condominiali straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute e non pagate. Le spese sulle parti comuni, come il vano scala, l'ascensore, i disimpegni e la corte, ad oggi non sono quantificabili.

A scopo informativo, la parte debitrice afferma di non avere spese condominiali insolute e che, negli anni precedenti, le spese relative all'appartamento e fondaco in oggetto ammontavano a circa € 1.000,00 / 1.100,00 annuali, ovvero a circa € 90,00 al mese.

1.9 Previsioni strumenti urbanistici (ALLEGATO 6)

L'area su cui sorge il fabbricato risulta zonizzata dal P.R.G. del Comune di Ascoli Piceno in adeguamento al P.P.A.R. adottato definitivamente con delibera di C.C. n.53 del 03/12/2014 ed integrato, in recepimento dei rilievi di cui al parere di conformità espresso con decreto del presidente della Provincia di Ascoli Piceno n.214 del 19/10/2015, con delibera di approvazione di C.C. n.2 del 26/01/2016.

Da PRG vigente il lotto ricade in:

Tavola PR-URB-03 7 "Zone omogenee di cui al D.M. 1444/68": **zona omogenea B – espansione;**

Tavola PR-URB-02 15 "Zonizzazione di progetto": **TPR – tessuto prevalentemente residenziale (art. 43 N.T.A.)**, e nel caso specifico **a media densità edilizia (art. 49 N.T.A.)**; esso non è classificato come edificio di interesse.

Dalle indagini cartografiche e dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali il fabbricato contenente il Lotto **non è vincolato** dal punto di vista urbanistico e **non è tutelato** dal punto di vista paesistico-ambientale e storico-culturale, ricade in ambito aree esenti dal PPAR quartiere Luciani-Pennile (art. 60 N.T.A. di P.P.A.R.).

A solo scopo informativo, si specifica che lo strumento urbanistico precedente che regolava la zona era il Piano Particolareggiato Zone di Completamento (P.P.E.) quartiere Luciani, approvato con D.P.G.R. n.23670 del 01/10/1985, ove il fabbricato si trovava in Zona 5 di completamento estensiva A. Questo Piano, inizialmente redatto a fine 1977, determinava una specifica programmazione urbanistica della zona di completamento a Sud del centro storico della città, complementare al PRG vigente all'epoca.

N.T.A.- ART. 43 - NORME GENERALI (stralcio)

Per "parti consolidate" si intendono le parti del territorio comunale che presentano un'organizzazione urbanistico-edilizia con caratteri di omogeneità e riconoscibilità, sia sotto il profilo del rapporto formale tra spazi pubblici e privati, tipi edilizi, funzioni urbanistiche e destinazioni d'uso, sia in riferimento al processo di formazione storica che li ha contraddistinti...

Sono comprese nelle parti consolidate le seguenti tipologie di cui ai successivi articoli:... - tessuto prevalentemente residenziale (di conservazione, ad alta densità edilizia, a media densità edilizia, a bassa densità edilizia)...

N.T.A.- Art. 49 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (stralcio)

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 5 di completamento estensiva A" e "Zona 6 di completamento estensiva B" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una sporadica presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) e una complessiva media densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati:

PARAMETRI: IF max : 2,00 mc/mq; H max : 12,00 ml.

DISTANZE: DF min : ml 10,00; DC min : ml. 5,00.

DESTINAZIONI D'USO: Terziarie (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati). Residenziali (Percentuale : min 80%).

STANDARD: La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC. La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale. Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

PRESCRIZIONI: Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Per eventuali nuove edificazioni il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse - ove necessario- a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relativi.

1.10 Provenienza (ALLEGATO 7)

Dall'ispezione telematica n. T166766 del 03/06/2022 presso i registri Immobiliari di Ascoli Piceno, nonché dalle visure storiche catastali, si evince che l'immobile in oggetto, comprensivo del fondaco di pertinenza, è pervenuto alla parte esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/07/2013, come di seguito:

1- Reg.Gen. n.5261, Reg.Part. n. 3716, Registrato il 23/07/2013 al n. 35

Atto Notaio Cappelli Nazzeno (Ascoli Piceno) del 15/07/2013 Rep.n.115950/32040

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

(richiesta accesso agli atti Prot. n. 17634 del 28/02/2022 e copie della relativa documentazione in data 07/03/2023), dalle quali si evince che il fabbricato condominiale è stato realizzato in epoca precedente al 1° settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), e completato tra il 1986 ed il 1988 mediante i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 1035/86 rilasciata il 24/07/1986: pratica edilizia citata nelle successive ma non reperita presso gli archivi comunali, Condono Edilizio ai sensi della L.47/85.
2. Concessione Edilizia n. 201/86 rilasciata il 22/09/1986: per il completamento dell'edificio in Via Napoli conseguente alla sanatoria (Legge 47/85) n.1035 del 24/07/1986. Lavori relativi a realizzazione di scala esterna di collegamento tra i piani interrato e secondo, realizzazione di ascensore esterno, a piano interrato vengono realizzati n.6 fondaci di pertinenza delle sovrastanti abitazioni, a piano terra un negozio, a piano primo uffici, a piano secondo n.2 abitazioni collegate tra loro ed in parte a parruccheria, ai piani terzo e quarto n.2 abitazioni per piano.
3. Concessione Edilizia n. 198/87 rilasciata il 10/08/1987: per variante in corso d'opera dei lavori di completamento edificio in Via Napoli autorizzati con precedente Concessione Edilizia n.201/86 del 22/09/1986. Variante per adeguamenti funzionali: a piano terra realizzazione di filiale bancaria, realizzazione di scala per uscita di sicurezza del piano interrato lato Sud, locali tecnici a piano interrato, i fondaci diventano n.4, diverse distribuzioni interne ai piani secondo, terzo e quarto.
4. Concessione Edilizia n. 142/88 rilasciata il 13/06/1988: per variante-stralcio e voltura delle Concessioni Edilizie n.198/87 e n.201/86 relativa alla sola porzione destinata a filiale bancaria ai piani terra e interrato.
5. Concessione Edilizia n. 143/88 rilasciata il 18/06/1988: per variante-stralcio della Concessione Edilizia n.198/87 relativa a variante in corso d'opera dei lavori di completamento edificio in Via Napoli autorizzati con precedente Concessione Edilizia n.201/86. Riguarda la porzione di immobile ad esclusione di quella destinata a filiale bancaria di cui precedente voltura. Variante per diversa divisione interna dei fondaci a piano interrato, diversa distribuzione interna a piano primo e minori variazioni esterne. Ultimo titolo edilizio, ovvero stato legittimo dell'unità in oggetto.

Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 17753/1 rilasciata il 14/10/1988: riferita alla porzione di fabbricato di civile abitazione completato tra cui l'unità in oggetto. Comprensiva di Certificato di Collaudo Statico Prot. n. 8419/131/744 depositato in Regione Marche il 14/12/1987, attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme antisismiche dell'epoca.

Negli anni successivi sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria a livello condominiale, ovvero:

6. CIL. Prot. n. 1707 del 11/01/2005: per tinteggiatura condominio.
7. CIL. Prot. n. 59198 del 24/09/2015: per pavimentazione terrazzo condominiale a piano primo.

Alla data delle verifiche suddette, per l'appartamento e fondaco di pertinenza oggetto di relazione, non è presente alcuna scheda Fast/Aedes o Ordinanza di inagibilità post sisma Centro Italia 2016/2017, inoltre non risultano pratiche edilizie in corso.

In funzione della documentazione visionata e delle verifiche in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi NON è conforme** alla Concessione Edilizia n. 143/88 rilasciata il 18/06/1988 (ultimo titolo abilitativo edilizio).

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 Ascoli Piceno per poter procedere con un'eventuale sanatoria atta a regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

Dette difformità si possono sintetizzare in: nell'appartamento mancata rappresentazione di cavedi e contropareti impiantistici e del caminetto in soggiorno, lieve traslazione di divisorio interno tra cucina e soggiorno, minore altezza interna con differenza nei limiti del 2%; nel fondaco lieve difformità dello spessore delle pareti controterra e minore altezza interna con differenza maggiore dei limiti del 2%.

I **costi** presumibilmente necessari per **regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia**, tramite procedura di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 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	€ 150,00
<u>spese professionali (€ 1.800 + Iva 22% + Cassa Prev.4%)</u>	<u>€ 2.284,00</u>
Totale	€ 3.434,00

(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)

Ad avvenuto completamento dell'iter di sanatoria di cui sopra, effettuata la conseguente variazione catastale descritta al precedente paragrafo 1.2, sarà possibile depositare l'aggiornamento dell'Abitabilità parziale riferita alle unità in oggetto.

I **costi** presumibilmente necessari per **regolarizzare la situazione igienico-sanitaria**, tramite procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considerano in via cautelativa:

eventuale messa a norma e DiRi impianti =	€ 1.000,00
diritti di segreteria per agibilità	€ 200,00
<u>spese professionali (€ 400 + Iva 22% + Cassa Prev.4%)</u>	<u>€ 508,00</u>
Totale	€ 1.708,00

(costi da verificare in base all'apposito preventivo di professionista incaricato, a verifiche impiantistiche e preventivi ditte specializzate ed alle risultanze del progetto a sanatoria a seguito di verifica da parte del Responsabile del Procedimento)

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

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento, come visionato durante il sopralluogo e confermato verbalmente dalla parte debitrice, è abitualmente ed esclusivamente abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare con due figli minorenni.

Il fondaco a piano interrato è esclusivamente utilizzato, in quanto pertinenza dell'abitazione, dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

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" si rilevano lievi difformità catastali regolarizzabili solo a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria urbanistico-edilizia (mancata rappresentazione di cavedi, caminetto, difformità divisori e altezze interne). Si evidenzia che dette difformità non determinano modifiche della rendita catastale.

Per i suddetti motivi, i costi presumibilmente necessari per regolarizzare la situazione catastale, come ipotizzati al par. 1.2, rimarranno a carico dell'acquirente e, visto lo scopo della presente valutazione, vengono detratti dal Valore di Mercato dell'immobile, ai fini della corretta determinazione del suo Valore a Base d'Asta.

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

b. ISCRIZIONI (ALL. 07): dall'ispezione telematica n. T166766 del 03/06/2022 le iscrizioni risultanti da pubblici registri sono di seguito elencate:

A scopo informativo si riporta la seguente iscrizione che è stata cancellata per l'immobile in oggetto:

1- Reg.Gen. n. 5277, Reg.Part. n. 1189, Presentazione n. 16 del 30/06/2009

Atto Notaio Cappelli Nazzareno (Ascoli Piceno) del 26/06/2009 Rep.n.107401/27384

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 900.000,00, Tasso interesse annuo 3,261%; a favore di (creditore ipotecario) Banca Di Credito Cooperativo Picena soc.coop. [REDACTED] contro (terzo datore di ipoteca) relativamente all'unità negoziale n.1 (comprendente l'immobile in oggetto), [REDACTED]

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 (MCA); la stima del Valore di Mercato è stata elaborata con il criterio differenziale analiticamente dimostrato e riesaminabile nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (vedasi All. 10). 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 appartiene l'immobile oggetto di valutazione. L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile 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 buona appetibilità commerciale.

Raccolta dei dati - per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione si raccolgono la maggior parte di dati possibile 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 stipulate 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 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 l'immobile. La zona esprime una buona 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" - Atto di compravendita del 13/09/2021 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 36275. Prezzo € 125.000,00. Appartamento in Via Loreto n.5, Ascoli Piceno, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.383, Sub.22, piani 2°-3°, senza ascensore, esposizione Nord e Sud, composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, 2 camere, 1 disimpegno, 1 soffitta/ripostiglio, 2 balconi, 1 fondaco. Sup. catastale mq. 96, vani 6, rendita € 402,84. Classe energetica F. Sup. catastale fondaco mq. 7.

COMPARABILE "B" - Atto del 11/11/2021 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 13060. Prezzo € 95.000,00. Appartamento in Via Perugia 21, Ascoli Piceno, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.384, Sub.8, piani S1-1, senza ascensore, esposizione Est e Nord, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi, 1 fondaco a piano scantinato. Sup. catastale mq. 88, vani 5, rendita € 413,17. Classe energetica G.

COMPARABILE "C" - Atto del 15/06/2021 Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 4411. Prezzo € 145.000,00. Appartamento in Via Ancona n.2, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.304, Sub.16, piano 2°, senza ascensore, esposizione Nord, Sud e Ovest, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, 1 bagno, 3 camere da letto, 3 balconi. Sup. catastale mq. 121, vani 6, rendita € 433,82.

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	C2/Semicentrale/PORTA MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI	
Codice di Zona	C2	
Microzona catastale	2	
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili	
Destinazione Residenziale		
Valori Omi min e max 2° semestre 2021	Min. 1.000 €/mq max 1.500 €/mq	
Abitazioni di tipo civile, Stato conservativo <u>normale</u> :		
Valori Omi medio 2° semestre 2021	1.250,00 €/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

