

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare Reg. Gen. Esec. n.61/2022

Creditore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona D'Ottavi

RELAZIONE GENERALE

Il sottoscritto Geom. Fabio Felicetti, con studio in Ascoli Piceno in via del Commercio n.40, ad evasione dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ascoli Piceno (nomina del 12/01/2024 - accettazione del 13/01/2024) riguardante i beni immobili oggetto di pignoramento, è in grado di relazionare quanto segue.

I quesiti posti al sottoscritto dal Giudice, in sede di giuramento, sono i seguenti:

1. **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse e gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutoria è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e sa. Co. Civ.;

2. **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Acquisisca il Certificato di Destinazione Urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

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

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità catastali (a spese della procedura);

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta,

(a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile),

(b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile,

(c) per lo stato di possesso (sopra *sub* 3),

(d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra *sub* 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra *sub* 4),

(e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi,

(f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Premessa

L'atto di pignoramento riguarda i diritti di *“piena proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: abitazione in villini in Comune di Offida, XXXXXXXXXXXXXXXX, censita al NCEU di detto Comune, al foglio 52 part. 370 sub. 6, categoria A/7, vani 22,5 (già foglio 52 part. 370 sub. 1; foglio 52 part. 370 sub. 2; foglio 52 part. 370 sub. 3; foglio 52 part. 370 sub. 4; foglio 52 part. 370 sub. 5)”*.

Formazioni lotto/i

Il sottoscritto Ausiliario del Giudice, facendo seguito alle disposizioni ricevute in merito all'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti, effettuati gli accertamenti tecnici del caso e le analisi del mercato immobiliare in zona, ritiene doveroso ed economicamente conveniente formare un solo unico lotto.

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha notificato alle parti l'inizio delle operazioni peritali in data 15/01/2024, a mezzo raccomandata A/R e pec, fissando l'appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Offida, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il giorno 29/01/2024 alle ore 10:00.

In data 23/01/2024 il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha inviato una e-mail al sottoscritto chiedendo cortesemente di rinviare l'appuntamento fissato, causa impegni pregressi, ad una data successiva al 14/02/2024.

Il sottoscritto, preso atto della richiesta, ha notificato a mezzo e-mail del 25/01/2024 il rinvio delle operazioni peritali, fissando il nuovo appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 15/02/2024 alle ore 9:00.

Al sopralluogo nel giorno stabilito, l'Ausiliario del Giudice ha effettuato i necessari accertamenti alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato).

Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione agli atti, fatte le dovute indagini ed accertato la conformità dei dati riportati nel pignoramento alla descrizione attuale del bene che ne consentono l'esatta identificazione, tenuto altresì conto dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo, il sottoscritto tecnico è in grado di rispondere ai quesiti assegnatigli.

Risposta al quesito n.1

Come indicato in premessa, l'atto di pignoramento riguarda la piena proprietà per 1/1 del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla "abitazione in villini in Comune di Offida, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 52 part. 370 sub. 6, categoria A/7, vani 22,5".

L'immobile, sebbene la categoria catastale A/7 indichi "abitazione in villini", è costituito da un fabbricato da cielo a terra a destinazione abitativa (parzialmente utilizzato come B&B), ubicato in pieno centro storico del Comune di Offida ad angolo tra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e posto in aderenza a fabbricati di altre proprietà; a tal proposito si fa rilevare che nell'atto di pignoramento è stato indicato erroneamente l'indirizzo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX così come è pure riportato erroneamente nella visura catastale.

Il fabbricato è composto da:

- piano primo-sottostrada (seminterrato) comprendente una cantina disposta su più vani e una serie di grotte che si sviluppano fin oltre al profilo del fabbricato (anche sotto la sede stradale di via San Martino);
- piano terra-rialzato comprendente l'androne d'ingresso (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), cucina, magazzino con forno e disimpegno e due zone al servizio del B&B destinate l'una alla lavorazione dei prodotti con dispensa e w.c. con anti e l'altra alla degustazione e vendita di prodotti con w.c. ed anti; queste due zone hanno ingressi autonomi da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma sono altresì collegati con il citato androne d'ingresso mediante due porte;
- piano primo comprendente due salotti, sala biliardo, studio, camera con bagno, camera con due piccoli vani armadio, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone;
- piano secondo comprendente tre salotti, camera con guardaroba e bagno, camera con bagno su due livelli, disimpegno e due ripostigli;
- piano terzo (sottotetto) comprendente stireria, lavanderia-bagno, ripostiglio ed ampia terrazza con bella vista panoramica sul centro storico di Offida.

I piani seminterrato e terra-rialzato sono collegati da due scale interne una delle quali passante parzialmente sotto la sede stradale di via San Martino; gli altri piani sono collegati da una scalinata affrescata e realizzata con archi, volte, pilastri e gradini in travertino.

Il fabbricato, costruito presumibilmente nel XVI secolo, presenta struttura verticale in muratura tradizionale (mattoni pieni) con finitura esterna completamente a vista, solai a volte di mattoni ed in legno e copertura con manto di coppi ed è rifinito con tramezzi in laterizi pieni e forati intonacati e tinteggiati (il piano seminterrato presenta murature a faccia vista ed i piani primo e secondo presentano soffitti affrescati), portone d'ingresso e porte interne in legno, finestre in legno (alcune con sportelloni interni in legno, alcune con inferriate ed alcune con persiane in legno), pavimenti in parquet, cotto e mattonelle ceramicate, apparecchi igienico-sanitari in vetrochina con rubinetteria di corrente qualità; impianti elettrico ed idrico allacciati alle rispettive reti comunali, impianto fognario allacciato alla rete comunale, impianto di condizionamento alimentato elettricamente.

Al sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile nel suo complesso presenta uno stato conservativo buono (necessita solo di alcune opere di ordinaria manutenzione).

Il sottoscritto fa presente però che il fabbricato ha subito alcuni danni a seguito degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 Agosto 2016; tali danni sono stati descritti nella perizia asseverata redatta dall'Ing. XXXXXXXXXXXXX in data 18/07/2017, facente parte della documentazione allegata alla richiesta di ripassaggio AeDES (Agibilità e Danno nell'Emergenza Sismica). Dalle informazioni assunte, la pratica "risarcitoria" per i suddetti danni non ha avuto seguito ed il sottoscritto può riferire in merito che il costo necessario al ripristino dei danni necessari alla sola messa in sicurezza del fabbricato sia quantificabile sommariamente in complessivi €. 50.000,00 circa.

Il fabbricato, sito in una zona completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi e delle infrastrutture necessarie, è ubicato nel pieno centro storico di Offida, a circa mt. 50 da Piazza del Popolo (principale piazza del paese) ed a circa mt. 600 dalla Chiesa di Santa Maria della Rocca (importante chiesa trecentesca in stile romanico-gotico).

- a) L'immobile pignorato sviluppa le seguenti superfici:
- abitazione (piani terra-rialzato, primo e secondo)
Superficie Esterna Lorda circa mq. 672 (indice mercantile 1,00)
 - balcone (piano primo)
Superficie circa mq. 3,40 (indice mercantile 0,30)
 - grotte (piano seminterrato)
Superficie Esterna Lorda circa mq. 47 (indice mercantile 0,15)
 - cantina (piano seminterrato)
Superficie Esterna Lorda circa mq. 98 (indice mercantile 0,20)
 - accessori (piano terzo)
Superficie Esterna Lorda circa mq. 36 (indice mercantile 0,40)
 - terrazza (piano terzo)
Superficie circa mq. 58 (indice mercantile 0,30)

Superficie commerciale:

mq. 672 x 1,00 + mq. 3,40 x 0,30 + mq. 47 x 0,15 + mq. 98 x 0,20 + mq. 36 x 0,40 + mq. 58 x 0,30 = mq. 731,47

Confini: l'immobile confina con XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, fabbricati ricadenti su aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Offida con foglio 52 particella 369 e 371, salvo altri.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Offida con:

foglio 52 part. 370 sub. 6, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.SI-T-1-2-3, categoria A/7, classe 1, vani 22,5, superficie catastale mq. 749 (totale escluse aree scoperte mq. 737), rendita €. 1.684,94,

intestato a "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX, propr. 1/1.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

- b) All'immobile si accede direttamente sia da XXXXXXXXXXXXXXXX (ingresso principale) che da XXXXXXXXXXXXXXXX (ingresso secondario).
- c) L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato cielo-terra composto da una sola unità immobiliare e pertanto non esiste condominio.
- d) L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato cielo-terra composto da una sola unità immobiliare e pertanto, non essendo un condominio, non ci sono spese condominiali da sostenere.
- e) Il vigente strumento urbanistico comunale prevede per l'immobile in esame una utilizzazione residenziale (zona centro storico).
- f) L'immobile è pervenuto alla proprietà in forza dell'atto di compravendita Notaio Dott.

XXXXXXXXXX del 05/08/2004, trascritto al n.4920.1/2004; si fa presente che a quella data il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non era coniugato e che pertanto l'immobile non è da ritenersi facente parte della comunione dei beni.

L'immobile pignorato non risulta facente parte di alcun fondo patrimoniale.

Risposta al quesito n.2

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato che è stato costruito presumibilmente nel XVI secolo; negli archivi comunali sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi:

- Denuncia Inizio Attività Edilizia - DIAE pro. n.2853 del 03/07/1996 (manutenzione straordinaria);
- Comunicazione Inizio Lavori pro. n.6631 del 07/10/2004 (manutenzione ordinaria);
- Permesso di Costruire n.91/2004 del 06/12/2004 (restauro e risanamento conservativo);
- Permesso di Costruire n.28/2005 del 30/06/2005 (variante);
- Comunicazione di Esecuzione di Attività Edilizia Libera pro. n.2737 del 26/06/2012 (manutenzione straordinaria di porzione del piano terra-rialzato).

In data 27/10/2016 è stata presentata al Comune di Offida domanda di rilascio Certificato di Agibilità ai sensi dell'art.25 del D.P.R. 380/2001 (pro. n.7772) relativamente alla porzione del piano terra-rialzato oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (all'epoca erroneamente accatastata con due unità immobiliari di categoria C/1).

Si fa presente infine che presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale non risulta essere presentata alcuna richiesta di agibilità riferita al restante fabbricato.

Dalle verifiche effettuate è possibile affermare che l'immobile pignorato risulta essere regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, essendo lo stato di fatto conforme a quanto riportato nei progetti di riferimento; le uniche lievi difformità riscontrate riguardano piccole modifiche nella distribuzione interna dei vani per le quali sarà necessario presentare una CILA in sanatoria il cui costo complessivo (spese tecniche, diritti ed oblazione) è quantificabile in circa €. 3.000,00.-

Risposta al quesito n.3

L'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutore e dalla sua famiglia.

Risposta al quesito n.4

Dall'analisi della relazione pio-catastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX il 05/07/2022 e dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno (visura del 22/03/2024), è scaturito che l'immobile è così pervenuto all'esecutore:

- **Trascrizione n.8152/4920 del 07/08/2004**
atto di compravendita Notaio Dott. XXXXXXXXXXXX del 05/08/2004 per. n. 29403
immobile: Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 (ora foglio 52 particella 370 sub. 6)

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Inoltre sono stati rilevati i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile:

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* inesistenti.
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:* inesistenti.
- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:* inesistenti.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* inesistenti.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* inesistenti.
- *Vincoli ed oneri condominiali:* inesistenti.

Oneri e vincoli che saranno cancellati/regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni:*
- **Iscrizione n.8153/1909 del 07/08/2004**
Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo
Importo Totale: €. 700.000,00
Importo Capitale: €. 350.000,00
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:
Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 (ora foglio 52 particella 370 sub. 6)
- **Iscrizione n.448/64 del 19/01/2005**
Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo
Importo Totale: €. 300.000,00
Importo Capitale: €. 150.000,00
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:
Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 (ora foglio 52 particella 370 sub. 6)
- **Iscrizione n.7702/991 del 26/10/2012**
Ipoteca legale
Importo Totale : €. 110.195,80
Importo Capitale : €. 55.097,90
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile sul quale è stata iscritta ipoteca:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 (ora foglio 52 particella 370 sub. 6)

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- **Trascrizione n.2936/2211 del 06/05/2014**

Pignoramento immobiliare - atto giudiziario

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5 (ora foglio 52 particella 370 sub. 6)

- **Trascrizione n.5321/4088 del 10/06/2022**

Pignoramento immobiliare - atto giudiziario

A favore: XXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati del Comune di Offida - foglio 52 particella 370 sub. 6

- *Difformità catastali*

Il sottoscritto, effettuate le verifiche del caso, può affermare che l'immobile pignorato è difforme alla relativa planimetria catastale in quanto in quest'ultima non è stato riportato il balcone al piano primo e non sono indicate le piccole modifiche interne citate nella risposta al quesito 2 e che i numeri civici riportati in visura sono errati in quanto indicati come 54-56-60 anziché gli esatti 56-58-60; a tal proposito sarà necessario inoltrare all'Agenzia delle Entrate una variazione catastale il cui costo complessivo (diritti e spese tecniche) è quantificabile in circa €. 750,00.

Risposta al quesito n.5

L'Ausiliario del Giudice, tenuto conto del "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21/11/2014, ha adottato criteri analitici e di confronto, basandosi su quanto stabilito dagli International Valuation Standards ed utilizzando come procedimento di stima il Market Comparison Approach (MCA), indicando il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari e producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate a sostegno di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Per la stima il sottoscritto ha analizzato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame e di quelli oggetto di confronto; le caratteristiche comparate

utilizzate per la redazione della stima sono: superfici, data, stato di manutenzione, finiture interne, centralità, numero di servizi e panoramicità.

Il sottoscritto ha quindi cercato di reperire informazioni circa atti di compravendita di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato di quello oggetto di valutazione, trovando tre immobili comparabili da poter essere attendibili e confrontabili, e precisamente:

- Comparabile A

casa da cielo a terra ad uso abitativo (compreso due unità Tac. C/1 ai piani terra ed interrato ad uso l'una abitativa e l'altra cantina) sita lungo XXXXXXXXXXXX ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Offida con foglio 52 particella 375 sub.4, particella 374 sub.11 graffata con la particella 375 sub.5 e particella 375 sub.6 - compravenduta il 09/06/2023 al prezzo di €. 140.000,00 ;

- Comparabile B

casa da cielo a terra ad uso abitativo sita in XXXXXXXXXXXX ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Offida con foglio 52 particella 321 sub.4, particella 323 sub.3, particella 324 sub.1 e particella 325 sub.1 (tutte graffate fra loro) - compravenduta il 27/06/2023 al prezzo di €. 175.000,00 ;

- Comparabile C

casa da cielo a terra ad uso abitativo (con esclusione di alcuni vani al piano terra) sita lungo XXXXXXXXXXXXXXXX ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Offida con foglio 52 particella 374 sub.7 e particella 374 sub.8 - compravenduta il 21/09/2023 al prezzo di €. 150.000,00 ;

Per quanto sopra il sottoscritto, sulla base anche dell'esperienza maturata in circa venticinque anni di attività prevalentemente fondata su tematiche estimative e del costante aggiornamento della propria formazione professionale in materia di valutazioni immobiliari e dell'estimo, ha ritenuto di poter attribuire all'immobile in esame un valore di mercato, come scaturito dal calcolo MCA allegato, di €. **495.000,00**.

Il valore di mercato stimato, rapportato alla superficie commerciale calcolata in mq. 731,47, equivale al valore unitario di circa €. 677,00/mq.; tale importo, al solo scopo indicativo e di sommaria verifica, è stato confrontato con le quotazioni dell'OMS - Osservatorio Mercato Immobiliare (1° semestre 2023 - tipologia "abitazioni civili" e "ville e villini" in stato conservativo normale mi. €. 650,00/mq e max €. 900,00/mq.), risultando sostanzialmente congruo.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il sottoscritto Ausiliario del Giudice, tenuto conto del risultato ottenuto dalla sopra redatta valutazione, della consistenza, destinazione ed ubicazione dell'immobile in esame e di quant'altro possa comunque influire sul giudizio di stima, ritiene di poter attribuire all'immobile stesso, ipotizzando che sia libero da ogni onere e vincolo, un **valore allo stato attuale** di.....

€. 495.000,00

Correttivi (a detrarre):

(a) abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori

catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti 10% €. 49.500,00

(b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile
l'importo indicato è riferito solo alle opere riguardanti i danni da sisma (per l'ordinarietà è già considerato nel calcolo del valore)

€. 50.000,00

(c) abbattimento per lo stato di possesso 5%

€. 24.750,00

(d) abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente ...

nullo

(e) abbattimento per bonifica da rifiuti

nullo

(f) abbattimento per altri oneri o pesi (*regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica*)

€. 3.750,00

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO =

€. 367.000,00

(euro trecento sessantasettemila/00)

Assunzioni.

- Le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale e dai progetti, verificando a campione alcune quote mediante utilizzo di misuratore laser.
- Per quanto non potuto verificare personalmente, il sottoscritto si è basato sulle informazioni fornite dall'esecutore.
- La documentazione utilizzata per redigere il presente rapporto, non allegata, rimane archiviata presso lo studio del sottoscritto.

Descrizione dettagliata riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

Diritti di 1/1 della piena proprietà su un fabbricato sito nel Comune di Offida (AP), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX angolo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, composto da:

- piano primo-sotto strada (seminterrato) comprendente una cantina disposta su più vani e una serie di grotte che si sviluppano fin oltre al profilo del fabbricato (anche sotto la sede stradale di via XXXXXXXXXXXXXXX);
- piano terra-rialzato comprendente l'androne d'ingresso, cucina, magazzino con forno e disimpegno e due zone al servizio del B&B destinate l'una alla lavorazione dei prodotti con dispensa e wc. con nati e l'altra alla degustazione e vendita di prodotti con wc. ed nati;
- piano primo comprendente due salotti, sala biliardo, studio, camera con bagno, camera con due piccoli vani armadio, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone;
- piano secondo comprendente tre salotti, camera con guardaroba e bagno, camera con bagno su due livelli, disimpegno e due ripostigli;
- piano terzo (sottotetto) comprendente stireria, lavanderia-bagno, ripostiglio ed ampia terrazza.

Accesso.

All'immobile si accede direttamente sia da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ingresso principale) che da via XXXXXXXXXXXXXXX (ingresso secondario).

Confini.

L'immobile confina con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXX, fabbricati ricadenti su aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Offida con foglio 52 particella 369 e 371, salvo altri.

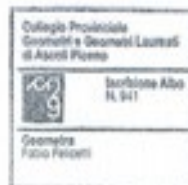
Identificazione catastale.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Offida con foglio 52 par. 370 sub. 6, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.SI-T-I-2-3, categoria A/7, classe 1, vani 22,5, superficie catastale mq. 749 (totale escluse aree scoperte mq. 737), rendita €. 1.684,94,

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

Ascoli Piceno lì, 22 marzo 2024

L'Ausiliario del Giudice
Fabio Felicetti Geometra



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Felicetti Fabio'.

Allegati :

1. verbale di sopralluogo
2. documentazione fotografica
3. planimetria stato di fatto
4. documentazione catastale estratto mappa
5. documentazione catastale visura
6. documentazione catastale planimetria
7. documentazione urbanistica atti autorizzativi e stralci progetto
8. visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
9. perizia asseverata per ripassaggio AeDES dell'Ing. XXXXXXXX
10. calcolo MCA