



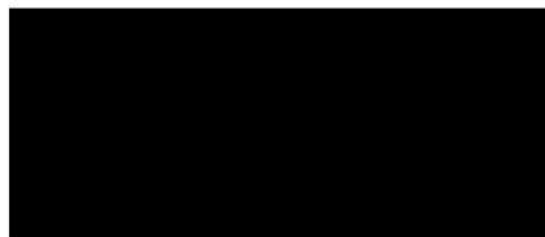
GEOMETRA VENTURA DOMENICO

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 23/2024
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitori eseguiti

Creditore Procedente



Relazione di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto stimatore
geom. Domenico Ventura

02/04/2025

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
Frazione Valli di Tisclano n.239/a - 63100 Ascoli Piceno (IT)
E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com Pec: domenico.ventura7@geopec.it

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebbd409
Firmato Da: VENTURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62e21228a1bceb51299727d2e8f2e320





INDICE

1.	Premessa	pag. 3
2.	Pignoramento	pag. 4
	2.1.- Dati del Pignoramento	
	2.2.- Corrispondenza dei dati del Pignoramento	
	2.3.- Verifica completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.	
3.	Criteri di Misurazione	pag. 5
4.	Criteri di Valutazione	pag. 6
5.	Lotto Unico - Dati Sintetici per la formazione del bando d'asta	pag. 7
6.	Elementi Identificativi e Descrittivi	pag. 8
	6.1. - Oggetto del pignoramento	
	6.2. - Localizzazione geografico-amministrativa	
	6.3. - Dati Catastali	
	6.4. - Conformità Catastale	
	6.5. - Consistenza	
	6.6. - Accessi	
	6.7. - Descrizione	
7.	Elementi Giuridici	pag. 10
	7.1. - Provenienza	
	7.2. - Stato Civile del Debitore Pignorato	
	7.3. - Confini	
	7.4. - Servitù	
	7.5. - Stato di Possesso	
	7.6. - Sussistenza di Vincoli	
	7.7. - Condominio	
	7.8. - Iscrizioni	
	7.9. - Trascrizioni Pregiudizievoli	
8.	Elementi Urbanistici	pag. 13
	8.1. - Dati Urbanistici	
	8.2. - Conformità Urbanistica	
	8.3. - Certificazioni	
9.	Sezione Estimativa	pag. 14
	9.1. - Commerciabilità degli immobili	
	9.2. - Stima	
	9.3. - Market Comparison Approach (Standard ISO 17024)	
	9.4. - Valore a Base d'Asta	
-	Indice degli Allegati	pag. 19





1 - PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Ventura, in data 22/10/2024, è stato nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simona D'Ottavi, in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 23/2024 R.G.E., effettuando il giuramento di rito e accettando l'incarico, con consegna dei quesiti in data 28/10/2024.

Premesso che in data 15/11/2024 è stata depositata dal creditore procedente un'istanza per la sospensione delle operazioni di stima e che, il 16/11/2024, è stata autorizzata la sospensione fino al 15/12/2024, si segnala quanto segue:

1) Il 28 dicembre 2024, alle ore 9:30, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, Avv. Moira Tomassetti, si è recato in Colli del Tronto (AP), alla Via Giacomo Matteotti n. 13, presso l'immobile pignorato, per effettuare il primo accesso finalizzato a verificare lo stato dei luoghi e predisporre gli adempimenti richiesti. L'accesso era stato preventivamente comunicato al debitore esecutato e al creditore procedente tramite raccomandata A.R. e P.E.C. in data 18/12/2024. Tuttavia, l'accesso non è stato possibile, poiché la signora [redacted] identificata tramite documento di riconoscimento, ha dichiarato di essere [redacted] non presente, e che suo figlio, ivi residente, era malato e con diagnosi di Covid. Non è stato prodotto alcun contratto di locazione, in quanto la signora ha riferito che il legittimo conduttore sarebbe suo padre. La debitrice esecutata non era presente. Pertanto, è stato concordato di rinviare l'accesso al 17 gennaio 2025.

2) Il 17 gennaio 2025, unitamente al custode giudiziario, è stato effettuato un nuovo sopralluogo, previo avviso alle parti. In tale occasione, è stato possibile accedere esclusivamente all'appartamento sito al primo piano, grazie alla presenza della signora [redacted]. Tuttavia, non sono stati ispezionati il garage e il fondaco posti al piano seminterrato né la soffitta al piano quarto, poiché la signora [redacted] come per il primo sopralluogo, non ha partecipato alle operazioni peritali e ha impedito al sottoscritto e al custode giudiziario di completare le attività.

3) Il 20 gennaio 2025, mediante raccomandata, è stato avvisato nuovamente l'esecutato che il 31 gennaio 2025, alle ore 16:00, un nuovo sopralluogo sarebbe stato effettuato, con la presenza di un fabbro o un falegname, e scortato dalle forze dell'ordine, al fine di garantire il regolare svolgimento dell'atto e completare le attività peritali.

4) Il 31 gennaio 2025, alle ore 16:00, il sottoscritto e il custode giudiziario si sono recati nuovamente presso l'immobile per completare il sopralluogo dei locali non ispezionati in occasione del precedente accesso. In tale occasione, alla presenza della debitrice [redacted] si è proceduto all'ispezione dei locali.

(vedasi **All.0**).

Gli immobili pignorati, di proprietà della signora [redacted] sono situati nel Comune di Colli del Tronto (AP), Via Giacomo Matteotti n. 13.

Le indagini ricognitive sono state condotte attraverso ordinarie ricerche e visure amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Colli del Tronto, visure catastali e ipotecarie. L'analisi della documentazione acquisita e gli accertamenti eseguiti in loco, anche tramite rilievi e misurazioni, hanno permesso di redigere la presente relazione tecnico-peritale, finalizzata alla stima dei beni pignorati e alla determinazione del loro valore a base d'asta.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serie: 03361e067249520cbe1 Firmato Da: VENTURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62e21222a15fce65129977d2e8f2e320



2 - PIGNORAMENTO

2.1 - DATI DEL PIGNORAMENTO

Con Atto Giudiziario in data 21/02/2024, n. repertorio 31, trascritto al registro generale n. 2038, registro particolare n. 1645, presentato il 12/03/2024, a favore di [REDACTED] con sede legale [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, il signor [REDACTED] creditrice nei confronti di [REDACTED] nata ad [REDACTED] in qualità di proprietaria per la propria quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Colli del Tronto (AP), in Via Giacomo Matteotti n. 13, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze:

- 1) Fabbricato - Abitazione di tipo civile;
- 2) Fabbricato - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Le suddette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Colli del Tronto al foglio 3, part. 198, con i seguenti subalterni:

- 1) Sub. 2, cat. A/2, classe 4, vani 8, R.C. € 301,61;
- 2) Sub. 9, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 mq, R.C. € 34,09.

2.2 - CORRISPONDENZA DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Iscrizione a Ruolo e nella Nota di Trascrizione corrispondono ai dati catastali, ma non sono conformi allo stato urbanistico autorizzato degli immobili pignorati.

2.3 - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA, C.P.C.

Dalla verifica del Certificato Notarile redatto ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 della legge n. 302 del 03/08/1998, da [REDACTED] con studio in [REDACTED] depositato agli atti il 22/01/2024, che attesta le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta che:

I dati riportati sono formalmente corretti e completi.



3 - CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è riconosciuto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione GEO-VAL, E-Valuation e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e standard internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché 1/2 delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terratetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc) 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.



4 - CRITERI DI VALUTAZIONE

L'introduzione degli standard internazionali imposti con gli accordi tra i paesi più industrializzati a Basilea, ha sviluppato un nuovo concetto di valutazione dei rischi per la concessione del credito con il "rating" che costituisce una forma di valutazione dell'affidabilità sulle garanzie proposte dal debitore.

L'applicazione delle nuove disposizioni in ambito internazionale ha reso immediatamente indispensabile la standardizzazione dei criteri di misurazione e di stima degli immobili che gli International Valuation Standards (IVS) e gli European Valuation Standard (EVS), hanno uniformato e che si devono utilizzare per garantire trasparenza e intelligibilità tra i dati del mercato immobiliare nazionale.

In sostanza, i nuovi criteri sopprimono completamente i giudizi che oggi sono troppo spesso influenzati da immotivate personalizzazioni tecniche dello stimatore e stabiliscono in maniera univoca e dimostrata la determinazione del valore di mercato. Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita. Appare subito evidente che un gran numero di caratteristiche di differenziazione, sono di supporto a calcoli analitici che consentono la determinazione dei prezzi marginali. Ed è proprio sul "prezzo marginale" della caratteristica di differenziazione che si basa il procedimento di stima.

Per propria definizione, il prezzo marginale della caratteristica esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica e i calcoli matriciali che sono introdotti nel sistema di stima, concorrono a rapportare analiticamente traducendo in valore anche le caratteristiche di differenziazione che non sono definibili per quantità ma solo per qualità.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche periti sono sempre costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato per verificarne i dati certi e reali.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima.

Tali procedimenti però, implicano imprescindibilmente la conoscenza di dati certi provenienti da contrattazioni di immobili dello stesso segmento e, in questo momento di forte contrazione del mercato, i dati certi sono pochi, non contemporanei e condizionati da inevitabili speculazioni.

Da circa quattro anni, si assiste a un incremento dell'offerta di immobili di differenti segmenti e nelle zone oggetto d'indagine se ne rilevano già alcuni che sono in vendita da tempo ma senza esito. Si aggiunge poi che lo scarso mercato delle compravendite rilevato per immobili meno recenti, è anche dovuto all'ingiustificata richiesta di prezzi maggiorati invece, possono essere richiesti per immobili di più recente costruzione o ristrutturazione.

Finiture più moderne, infissi, impianti più all'avanguardia e performanti, classi energetiche compatibili con i risparmi energetici e criteri costruttivi strutturali antisismici più severi, condizionano enormemente la reale differenza del valore di mercato tra gli immobili con qualche anno di vetustà rispetto a quelli più recenti. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionabili dall'attuale situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Non si deve poi sottovalutare che la stima del valore di mercato, si fonda sul presupposto di una futura transazione commerciale concretizzata da un venditore e un compratore, indipendenti da vincoli e concretamente motivati da propri interessi opposti e che l'offerta sia disponibile sul mercato per un tempo ragionevolmente lungo e sufficiente a pubblicizzare adeguatamente il bene. Inoltre, se non adeguati alle più attuali norme antisismiche o meno performanti sotto il profilo dell'efficienza energetica, gli immobili subiscono inevitabile penalizzazione in termini di opportunità di commercializzazione sul libero mercato.

Nella Sezione Estimativa sono indicati il Valore Commerciale del Lotto e quello a Base d'Asta. Quest'ultimo è definito decurtando spese dal Valore Commerciale, oneri e imprevisti.





5 - LOTTO UNICO - DATI SINTETICI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Al fine di rendere i beni in oggetto maggiormente appetibili sul mercato odierno, nella presente valutazione viene predisposto un **UNICO LOTTO di vendita** comprendente un appartamento al piano terra, un lastrico solare al piano terzo e due autorimesse al piano S1.

COLLI DEL TRONTO (AP) - Via Giacomo Matteotti n.13

Diritto: Diritti di 1/1 della piena proprietà;
Ubicazione: Comune di Colli del Tronto (AP), Via Giacomo Matteotti n.13.
Natura: Appartamento, magazzino, soffitta e autorimessa.
Consistenza:

Sup. lorda abitazione al piano primo:	138,50 mq
Sup. lorda balconi al piano primo:	36,75 mq
Sup. lorda magazzino al piano S1:	6,15 mq
Sup. lorda soffitta al piano quarto:	21,00 mq
Sup. lorda principale autorimesse al piano S1:	27,60 mq
Totale Superficie commerciale convenzionale	172,27 mq

Dati Catastali:

- 1) Comune di Colli del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **3** Part. **198** Sub. **2**, cat. A/2, classe 4, consistenza 8 vani, R.C. € 301,61, Piano S1 - 1 - 4.
- 2) Comune di Colli del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **3** Part. **198** Sub. **9**, cat. C/6, Classe 2, consistenza 22 mq, R.C. 34,09 €, Piano S1.

Possesso: L'appartamento, insieme ai relativi locali accessori, annessi, connessi, dipendenze e pertinenze, è interamente proprietà del debitore esecutato e utilizzato come abitazione.

Urbanistica:

- 1) Concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 2) Voltura della concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 3) Concessione edilizia in Variante n.1065 del 19/07/1979, rilasciata il 01/09/1979;
- 4) Concessione edilizia n.34, pratica edilizia n.37/82, prot. n. 2874 del 04/12/1982;
- 5) Relazione a struttura ultimata e collaudo statico prot. n. 469/8096 del 27/01/1984;
- 6) Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità presentata il 29/08/1984 al prot. n. 3345, rilasciata il 28/04/1993;
- 7) Concessione edilizia n.8/94, pratica edilizia 83/93, prot. n. 4336/93 del 12/02/1994;
- 8) DIAE prot. n.3318 del 01/06/2001;
- 9) CIL per interventi di edilizia libera prot. n. 805 del 05/02/2015.

Note: L'unità immobiliare e le sue pertinenze, inclusa l'autorimessa, presentano difformità interne, aumenti di superficie non consentiti e errori di rappresentazione grafica, che possono essere sanati tramite la presentazione di una SCIA a sanatoria e pagamento di una sanzione amministrativa.

Valore a base d'Asta: € 86 000,00 (euro ottantaseimila/00).

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
 Frazione Valli di Usciano n.238/a - 63100 Ascoli Piceno (IT)
 E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com Pec: domenico.ventura2@geopec.it

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62e21228a1bceb51299727d2e8f2a320
 Firmato Da: VENTURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63361e067249520cbe161e830ebd408



6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Porzione di fabbricato autonomo ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento, una soffitta, un magazzino e un'autorimessa, situata nel Comune di Colli del Tronto (AP), in Via Giacomo Matteotti n. 13, ai piani S1, 1° e 4°. Le unità sono censite al NCEU di detto Comune come segue:

- 1) Fg. 3, Part. 198, sub. 2, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, vani 8, R.C. € 301,61;
- 2) Fg. 3, Part. 198, sub. 9, cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 2, consistenza 22 mq, R.C. € 34,09.

6.2 - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA (All. 1)

L'appartamento e le relative pertinenze si trovano nel Comune di Colli del Tronto (AP), in una zona residenziale, ben servita da attività commerciali, scolastiche, ricreative e da collegamenti pubblici. A circa 100 metri si trova la fermata dell'autobus più vicina, che rende l'appartamento ben collegato con il resto della città. È situato a circa 18,4 km dall'Ospedale C. e G. Mazzoni e a 14,0 km dal casello autostradale di San Benedetto del Tronto.

6.3 - DATI CATASTALI (All. 2)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati:

- 1) Comune di Colli del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **3 Part. 198 Sub. 2**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 4, consistenza 8 vani, R.C. € 301,61, Piano S1, 1 e 4.
- 2) Comune di Colli del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **3 Part. 198 Sub. 9**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 2, consistenza 22 mq, R.C. 34,09 €, Piano S1.

Dati derivanti da: Costituzione del 31/12/1992 - Pratica n. 4702.2/1992 in atti dal 06/02/1995.

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

La planimetria catastale relativa all'appartamento, registrata al NCEU il 31/12/1992 con la pratica n. 000004702, presenta alcune difformità rispetto alla disposizione interna dei vani.

Al contrario, l'ultima planimetria catastale relativa all'autorimessa, registrata al NCEU il 31/07/2006 con la pratica AP0102002, corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi.

Vista la necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Colli del Tronto (AP), come indicato nel successivo paragrafo 8.2, al termine dell'iter procedurale si potrà procedere con la variazione catastale mediante procedura DOCCA per il Lotto n. 3 di vendita.

L'onere per la variazione catastale del Lotto sarà quantificabile, previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico-edilizia, e si ipotizza, in via indicativa, un importo massimo di € 550,00, oltre agli oneri di legge (IVA e Cassa di Previdenza) e ai diritti catastali di € 210,00, per un totale complessivo di circa € 915,00.

6.5 - CONSISTENZA (All. 2)

La consistenza degli immobili è determinata con le misure che sono state acquisite direttamente in loco. In allegato si producono le planimetrie degli immobili redatte sulla base delle suddette misurazioni dirette acquisite ai fini della presente relazione peritale.

Il criterio di misurazione delle consistenze immobiliari utilizzato è il SIM (Sistema Italiano di Misurazione), come descritto nel precedente Paragrafo 3.

Nel caso specifico l'area degli immobili è calcolata in Superficie Esterna Lorda (SEL), conteggiata ad altezza maggiore di 1,50 ml, comprensiva delle pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne nonché 1/2 delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25.

Le superfici accessorie rilevate per destinazione sono pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Balconi con vista, 30%;



- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Autorimessa/garage, 50%;

In sintesi si ottiene:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Fg. 3 Part. 198 sub 2 e 9	Abitazione P.1	138,50	100%	138,50
	Balconi P.1	36,75	30%	11,03
	Magazzino P.S1	6,15	60%	3,69
	Soffitta P.4	21,00	25%	5,25
	Garage P.S1	27,60	50%	13,80
	TOTALE		230,00	mq.
TOTALE LOTTO UNICO (arr.to all'unità)		230,00	mq.	173,00

6.6 - ACCESSI

L'accesso all'appartamento e alla soffitta avviene tramite il vano scala condominiale con ingresso su Via Giacomo Matteotti. L'autorimessa, situata al piano S1, è collegata alla strada principale tramite una strada secondaria a essa dedicata. Il magazzino, anch'esso al piano S1, è collegato alla strada principale esclusivamente tramite l'ascensore condominiale.

6.7 - DESCRIZIONE (All. 3, 4)

Descrizione generale del bene

L'appartamento è situato al primo piano di un fabbricato ubicato nel Comune di Colli del Tronto, in Via Giacomo Matteotti 13, ed è raggiungibile tramite scale condominiali o ascensore.

Tipologicamente, si definisce come appartamento e risulta composto come segue:

- Locali principali al primo piano, comprendenti 4 camere, 1 soggiorno, 1 cucina, 2 bagni, 1 disimpegno, 1 ingresso e balconi.

Completano la proprietà un'autorimessa e un magazzino situati al piano seminterrato, oltre a una soffitta al quarto piano.

Descrizione degli elementi costitutivi il bene evidenziandone i materiali

L'immobile è realizzato con una struttura portante verticale in cemento armato (c.a.) e tamponature in laterizio. I sovrainter piano sono in laterocemento con travetti in cemento armato.

Il solaio di copertura è anch'esso in laterocemento con travetti in cemento armato.

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

I serramenti interni ed esterni sono in legno, mentre il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato. I portoni garage sono in alluminio.

La pavimentazione dell'appartamento è in laminato, mentre quella del garage, del fondaco e della soffitta è in travertino.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto antenna TV, gas, impianto idrosanitario, riscaldamento a acqua calda sanitaria.

Descrizione dello stato di conservazione degli elementi specifici del bene

La struttura portante verticale è di buona qualità. Le recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale hanno causato particolari problematiche all'edificio. I solai in laterocemento interpiano sono ben realizzati.

Le pavimentazioni interne sono in buono stato. I serramenti esterni necessitano di urgente manutenzione ordinaria.

In corrispondenza delle tamponature esterne che separano l'appartamento dall'esterno (prospetto nord), si riscontrano fenomeni di muffa piuttosto evidenti. Gli impianti tecnologici sono in pessimo stato conservativo e necessitano di messa a

norma.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: VENTURA DOMENICO
 Firmato Da: VENTURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62e21228a1bceb51299727d2e8f2e320
 Firmato Da: ARUBAPEC PER CA DI ROMA QUALIFICATA Serial#: 63361e087249520c8f1161e830ebd409



Descrizione della condizione statica

Le fondazioni non presentano vulnerabilità strutturale né sismica. L'immobile non ha subito danni strutturali a seguito delle recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale. La struttura portante è ben realizzata e non presenta problematiche statiche. Anche la struttura orizzontale in laterocemento è di buona qualità e priva di problematiche statiche. Il solaio di copertura è anch'esso ben realizzato.

7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA (All. 6.1, 6.2)

Dalla verifica della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Dott.ssa [redacted] in data 12/01/2024 e dall'ispezione telematica n. T1 119272 del 21/03/2025 si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono pervenute alla signora [redacted] tramite:

TRASCRIZIONE del 23/01/2015 - Registro Particolare n. 355 - Registro Generale n. 461

Atto notarile pubblico finalizzato alla procedura della compravendita, Notaio [redacted] con sede ad Ascoli Piceno (AP), il 22/01/2015 al n. di repertorio 9480/6240.

ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore di [redacted] contro [redacted] per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

7.2 - STATO CIVILE DEL DEBITORE PIGNORATO (All. 5)

1) Come risulta dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici, estratti in copia dagli archivi comunali di Ascoli Piceno (AP) in data 10/02/2025, la signora [redacted]

2) Come risulta dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici, estratti in copia dagli archivi comunali di Colli del Tronto (AP) in data 05/02/2025, la signora [redacted]

all'indirizzo Via Giacomo Matteotti n.13 nel Comune di Colli del Tronto (AP), insieme al suo nucleo familiare composto dai seguenti soggetti:

- a) [redacted]
- b) [redacted]

3) Come risulta dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici, estratti in copia dagli archivi comunali di Colli del Tronto (AP) in data 05/02/2025, la signora [redacted]

Via Giacomo Matteotti n.13, nel Comune di Colli del Tronto (AP);

4) Come risulta dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici, estratti in copia dagli archivi comunali di Ascoli Piceno (AP) in data 10/02/2025, la signora [redacted]

[redacted] nato ad [redacted] con provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno in data 19/06/2006, registrato il 19/06/2006 al n. 274/06, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto Ascoli Piceno il 03/07/2006. Con sentenza n. 477/2014 del Tribunale di Ascoli Piceno in data 27/05/2014, passata giudicato il 25/03/2015, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, come previsto dall'atto matrimonio controscritto ad Ascoli Piceno il 09/04/2015.

7.3 - CONFINI (All. 2)

L'appartamento e le relative pertinenze confinano su tutti i punti cardinali con la corte pertinenziale condominiale. Il fabbricato, invece, confina a **Nord**, a **Sud** e a **Ovest** con altre unità immobiliari residenziali, mentre a **Est** confina con **Via Giacomo Matteotti**.

Firmato Da: BASSETTI ADELADE Emesso Da: ARUBAPEC PERCOA S.p.A. NG
Serial#: 62e21228a1bceb51299727d2e812e320
Serial#: 63361e067249
Serial#: 116140



7.4 - SERVITÙ

Non risultano trascritte agli atti servitù attive o passive.

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

L'appartamento, come verificato durante il sopralluogo, è occupato stabilmente dalla [redacted] dal suo figlio minore. La signora ha dichiarato di essere figlia del conduttore, il [redacted] segnala che gli occupanti risiedono nell'appartamento senza un contratto di affitto in corso di validità, in quanto l'ultimo contratto, regolarmente registrato in data 13/07/2018, risale al 07/02/2018.

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Secondo quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Colli del Tronto (AP), l'immobile non ricade in una zona vincolata.

L'immobile risulta inserito nella categoria "Art. 61 - Tessuto prevalentemente residenziale con densità derivante da piani attuativi" (si veda il successivo paragrafo 8.1 e l'Allegato 7).

7.7 - CONDOMINIO (All. 11)

L'appartamento, con i relativi locali pertinenziali, fa parte del condominio denominato "Condominio Via G. Matteotti, 13". Pertanto, è soggetto a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, spese condominiali straordinarie deliberate, nonché a spese condominiali scadute e non ancora pagate. Alla data odierna, in base al bilancio consuntivo, risulta un insoluto come segue:

- Alla data del 12/02/2025, l'importo insoluto è di € 7.501,70.

7.8 - ISCRIZIONI (All. 6.3)

a) Iscrizione del 23/01/2015 - Registro Particolare n. 40 - Registro Generale n. 462 - Atto Notarile Pubblico, Nota Calabrese Marianna - Ascoli Piceno (AP) - Repertorio n. 9481/6241 del 22/01/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo istituito dal Notaio [redacted] con sede ad Ascoli Piceno (AP), il 22/01/2015 al n. di repertorio 9481/6241.

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] garanzia del capitale di € 137.000,00, si iscrive ipoteca della durata di 30 anni per complessivi € 274.000,00.

b) Iscrizione del 22/12/2021 - Registro Particolare n. 1411 - Registro Generale n. 11666 - Atto GIUDIZIARIO, autorizzante emittente TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO - Ascoli Piceno (AP) - Repertorio n. 20/2021 del 11/01/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Ipoteca Giudiziale derivata da sentenza di condanna istituita dal Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno, c.f. 80005330446, sede ad Ascoli Piceno (AP), il 11/01/2021 al n. di repertorio 20/2021.

Ipoteca Giudiziale derivata da sentenza di condanna a favore di [redacted] ad Ascoli Piceno (AP), Corso Mazzini n.100, c.f. 01749530448, c. [redacted] a garanzia del capitale di € 8.464,73, si iscrive ipoteca per complessivi € 15.000,00.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE
C.F. 0333010067249520cbe1161e83b100a097
Serial#: 0333010067249520cbe1161e83b100a097
Firma CA: 3 Serial#: b2e21228a1bceeb1250b727d2e8f2e320
Firmato Da: VENTURA DOMENICO
Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: b2e21228a1bceeb1250b727d2e8f2e320



c) Iscrizione del 30/01/2024 - Registro Particolare n. 66 - Registro Generale n. 692 - Atto GIUDIZIARIO, autorità emittente TRIBUNALE ORDINARIO DI ASCOLI PICENO - Ascoli Piceno (AP) - Repertorio n. 708 del 27/06/2023 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Ipoteca Giudiziale derivata da decreto ingiuntivo istituita dal Tribunale Ordinario di Ascoli Piceno, c.f. 80005330446, con sede ad Ascoli Piceno (AP), il 27/06/2023 al n. di repertorio 708.

Ipoteca Giudiziale derivata da decreto ingiuntivo a favore di [redacted], contro [redacted], a garanzia del capitale di € 3.269,90, si iscrive ipoteca per complessivi € 9.000,00.

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All. 6.4)

a) Trascrizione del 23/01/2015 - Registro Particolare n. 355 - Registro Generale n. 461 - Atto Notarile Pubblico, Notaio Calabrese Marianna - Ascoli Piceno (AP) - Repertorio n. 9480/6240 del 22/01/2015 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Atto notarile pubblico finalizzato alla procedura della compravendita, Notaio [redacted] 23/01/2015 al n. di repertorio 9480/6240 [redacted] contro [redacted] A favore di [redacted] per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

b) Trascrizione del 12/03/2024 - Registro Particolare n. 1645 - Registro Generale n. 2038 - Atto GIUDIZIARIO, autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO - Ascoli Piceno (AP) - Repertorio n. 31 del 21/02/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto esecutivo o cautelare derivato da verbale di pignoramento immobili istituito dall' Ufficiale Giudiziario di Ascoli Piceno, c.f. 80010940445, con sede ad Ascoli Piceno (AP), il 21/02/2024 al n. di repertorio n. 31. [redacted] Atto esecutivo o cautelare derivato da verbale di pignoramento immobili a favore di [redacted]

Lotto unico - Spese presumibili a carico dell'acquirente per la cancellazione o regolarizzazione delle formalità

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00. Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per la spesa di cancellazione e di trascrizione e di imposta di registro, oltre alla tassa ipotecaria.

1- IPOTECA VOLONTARIA R. Part. n. 1893	€	35,00
2- ATTO GIUDIZIARIO R. Part. n. 4236	€	294,00
Totale	€	329,00

In sintesi, gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo minimo presumibile di **329,00.**

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
Frazione Valli di Lisciano n.238/a - 63100 Ascoli Piceno (IT)
E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com Pec: domenico.ventura2@geopec.it

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI [redacted] QUALIFICATA Serial#: 63361e067d40cbe131e830eb4d0c33 Serial#: 62e21228a1bceb51299727d2ebf2e320



8 - ELEMENTI URBANISTICI

8.1 - DATI URBANISTICI

Previsioni Strumenti Urbanistici (All. 7)

Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il PRG del Comune di Colli del Tronto (AP).
Dalla cartografia di PRG risultano i seguenti elementi e vincoli:

- 1) L'immobile non ricade in zona vincolata;
- 2) L'immobile risulta inserito in "Art.61 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CON DENSITA' DERIVATE DA PIANI ATTUATIVI.

Titoli Edilizi e Abitabilità (All. 8)

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Colli del Tronto (AP), effettuato in data 17/12/2024, con richiesta protocollata al n. 9483 del 31/10/2024, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili pignorati:

- 1) Concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 2) Voltura della concessione edilizia n.1017 del 20/07/1978, rilasciata il 19/02/1979;
- 3) Concessione edilizia in Variante n.1065 del 19/07/1979, rilasciata il 01/09/1979;
- 4) Concessione edilizia n.34, pratica edilizia n.37/82, prot. n. 2874 del 04/12/1982;
- 4) Relazione a struttura ultimata e collaudo statico prot. n. 469/8096 del 27/01/1984;
- 5) Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità presentata il 29/08/1984 al prot. n. 3345, rilasciata il 28/04/1993;
- 6) Concessione edilizia n.8/94, pratica edilizia 83/93, prot. n. 4336/93 del 12/02/1994;
- 7) DIAE prot. n.3318 del 01/06/2001;
- 8) CIL per interventi di edilizia libera prot. n. 805 del 05/02/2015.

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

Dal confronto tra lo stato attuale dell'appartamento e l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Colli del Tronto (AP), con la Concessione edilizia in Variante n. 1065 del 19/07/1979, rilasciata il 01/09/1979, sono emerse alcune incongruenze.

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

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza dell'appartamento sito al piano primo, in particolare nella zona giorno;
- 2) Trasformazione del retrocucina in wc di servizio;
- 3) Ampliamento della cucina a discapito del bagno;
- 4) Diverso dimensionamento dei due balconi posti sul prospetto OVEST, con conseguente aumento di SNC;
- 5) Ampliamento dello studio a discapito del soggiorno, successivamente trasformato in camera;
- 6) Difformità riguardanti il posizionamento e il dimensionamento delle bucatore esterne;
- 7) Diverso posizionamento e dimensionamento dei locali accessori posti al piano seminterrato;
- 8) Diverso posizionamento e dimensionamento dei locali accessori posti al piano quarto.

Le difformità descritte ai punti 1, 2, 3 e 4, salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento, vengono considerate nella presente valutazione con il seguente onere per la regolarizzazione edilizia tramite sanatoria urbanistica:

- 1) **Sanzione per sanatoria urbanistica:** € 1.000,00
 - 2) **Contributo di costruzione** (ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per aumento di S.N.R.): € 150,00
 - 3) **Diritti di segreteria comunali:** € 50,00
 - 4) **Spese professionali** (escluse IVA e Cassa Previdenza): € 1.500,00
- **Totale:** € 2.700,00

Questi costi sono indicativi e da verificare in base all'apposito preventivo del professionista incaricato e alle risultanze progetto a sanatoria, a seguito della verifica da parte del Responsabile del Procedimento.



Comparabile "C"

Appartamento con box auto in Via Giacomo Matteotti n.15, Colli del Tronto (AP)
 Fg.11, Part.597, Sub.8, piano P3, cat. A/2, cl.04, consistenza 6 vani, r.c. € 226,21
 Fg.11, Part. 597, Sub.17, piano PS1, cat. C/6, cl.03, consistenza 21 mq, r.c. € 39,04
 Data di compravendita: 11/11/2024, Prezzo: € 137.000,00

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 115 000,00	€ 142 000,00	€ 137 000,00	
DAT - Data (mesi)	46	109	4	138,50
SUP - Superficie principale (mq)	134,95	90,60	92,15	36,75
BAL - Balconi (mq)	36,05	23,60	23,60	0,00
TER - Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LAS - Lastrico (mq)	0,00	0,00	0,00	6,15
FON - Fondaco, Cantina (mq)	9,65	0,00	0,00	0,00
RUS - Rustico, Taverna (mq)	0,00	0,00	0,00	21,00
SOF - Soffitta-Ripostiglio (mq)	19,35	0,00	0,00	0,00
MAN - Mansarda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
POR - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOG - Loggia (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
VER - Veranda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOP - Soppalco (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOT - Locali Tecnici (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
MAG - Magazzino (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
BOX - Box auto coperto (mq)	25,45	48,30	24,35	27,60
PAC - Posto auto coperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
PAS - Posto auto scoperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
COR - Corte esclusiva (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SER - Servizi (n)	2	2	2	2
LIV - Livello piano (n)	3	3	3	1
IMP - Impiantistica (n)	2	2	2	1
STM - Stato di manutenzione (n)	1	2	3	1
Panorama PAN (n)	0	0	0	0
Inquinamento INQ (n)	0	0	0	0



7.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,018
pBAL/pSUP (SIM 30%)	0,30
pTER/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLAS/pSUP (SIM 15%-5%)	0,15
pFON/pSUP (SIM 25%)	0,25
pRUS/pSUP (SIM 60%)	0,60
pSOF/pSUP (SIM 25%)	0,25
pMAN/pSUP (SIM 80%-70%)	0,70
pPOR/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLOG/pSUP (SIM 35%)	0,35
pVER/pSUP (SIM 80%-60%)	0,60
pSOP/pSUP (SIM 15%)	0,15
pLOT/pSUP (SIM 15%)	0,15
pMAG/pSUP (SIM 60%)	0,60
pBOX/pSUP (SIM 50%)	0,50
pPAC/pSUP (SIM 30%)	0,30
pPAS/pSUP (SIM 30%)	0,25
pCOR/pSUP (SIM 10%)	0,02
p(LIV)/PRZ	0,020
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 7 000,00
- vetusta media (anni)	20
- vita media (anni)	20
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 0,00
- vetusta media (anni)	1
- vita media (anni)	1
Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)	€ 36 000,00
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 25 000,00
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 61 000,00



10. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 115 000,00	€ 142 000,00	€ 137 000,00
DAT (mesi)	-7 935,00	-23 217,00	-822,00
SUP (mq)	2 463,20	33 235,79	32 160,31
BAL (mq)	145,71	2 737,27	2 737,27
TER (mq)	0,00	0,00	0,00
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	-607,13	1 066,81	1 066,81
RUS (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	286,22	3 642,75	3 642,75
MAN (mq)	0,00	0,00	0,00
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
LOG (mq)	0,00	0,00	0,00
VER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOP (mq)	0,00	0,00	0,00
LOT (mq)	0,00	0,00	0,00
MAG (mq)	0,00	0,00	0,00
BOX (mq)	745,90	-7 181,43	1 127,52
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	-4 509,90	-5 568,63	-5 372,55
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	-36 000,00	-61 000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 105 589,09	€ 110 715,56	€ 110 540,11

I Prezzi corretti indicano il prezzo che ogni singolo comparabile avrebbe scontato sul mercato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto tra la differenza della caratteristica e il prezzo marginale della stessa.

VALORE DEL LOTTO: € 108.948,25

Il valore commerciale delle unità immobiliari pignorate in unico Lotto di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come specificato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare (All.10), è determinato in cifra tonda in complessivi

€ 109.000,00

(Euro Centonovemila/00)

9.4 - VALORE A BASE D'ASTA

Nel rispetto delle disposizioni di cui al disciplinare d'incarico, il valore a base d'asta è determinato con abbattimenti di valore di mercato per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (minimo 10%); stato di possesso; per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente; per l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri e pesi.

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
 Frazione Valli di Usciano n.238/a - 63100 Ascoli Piceno (IT)
 E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com - feci.domenico.ventura2@geopec.it

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62e21228a1bce51299727d2e8f2e320
 Firmato Da: VENTURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 633601e067249520cbe1e830ebd409



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO	€ 108 948,25

Costi da scontare dal valore di mercato

Abbattimento forfettario		
DESCRIZIONE	Costo	
riduzione forfettaria del 10%	-€ 10 894,83	
stato di possesso del 1%	-€ 1 089,48	

Catastale		
DESCRIZIONE	Costo	
variazione n.2 DOCFA diritti di segreteria	-€ 210,00	
spese professionali (Iva e Cassa escluse)	-€ 550,00	

TOTALE		-€ 760,00
---------------	--	------------------

Titolarità		
DESCRIZIONE	Costo	
cancellazione n.1 ipoteche volontaria	-€ 35,00	
cancellazione n.1 atto di pignoramento	-€ 294,00	
TOTALE		-€ 329,00

Urbanistica		
DESCRIZIONE	Costo	
Costo di costruzione	-€ 150,00	
sanzione per sanatoria	-€ 1 000,00	
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 50,00	
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 1 500,00	
Costi e spese spese prof.per abitabilità (Iva e Cassa escluse)	€ 0,00	
TOTALE		-€ 2 700,00

Morosità condominiali		
DESCRIZIONE	Costo	
Morosità condominiali	-€ 7 501,70	

Costo Complessivo Conformità

TOTALE LOTTO	-€ 23 275,01
---------------------	---------------------

Valore a base d'Asta: € 86 000,00 (euro ottantaseimila/00).

Il Valore medio unitario (V.U.M.) a Base d'Asta del Lotto è calcolato dal rapporto tra il Valore complessivo a Base d'Asta e superficie convenzionale del Lotto, come precedentemente descritta. In sintesi:

	destinazione	Sup. comm./conv. mq	Valore a Base d'Asta	
			Totale €	V.U.M. €/mq
LOTTO UNICO	Residenziale con pertinenze (valori arr.ti all'unità)	173,00	€ 86 000,00	€ 498,00

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
 Frazione Valli di Usciano n.238/a - 63100 Ascoli Piceno (IT)
 E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com Pec: domenico.ventura2@geopec.it

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serie#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
 Serie#: 62e21228a1bceb51299727d2e8f2e320



INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 0 Verbale inizio operazioni peritali;
- All. 1 Localizzazione geografico-amministrativa
- All. 2 Documentazione catastale
- All. 3 Elaborati grafici
- All. 4 Documentazione fotografica
- All. 5 Estratti anagrafe debitore
- All. 6 Documentazione ipocatastale
- All. 7 Documentazione urbanistica
- All. 8 Titoli Edilizi, Abitabilità e Certificazioni
- All. 9 Comparabili per valutazione MCA
- All. 10 Rapporto di Valutazione Immobiliare per MCA
- All. 11 Morosità condominiali

La presente relazione si compone di n. 19 pagine, n. 12 allegati, compresa la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno, li 02 aprile 2025

L'Esperto stimatore

- geom. Domenico Ventura -