



Tribunale di Ascoli Piceno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA N. 77/2024

PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

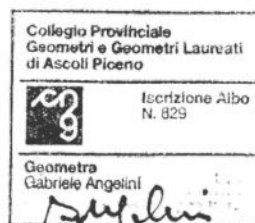
GIUDICE:

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

TECNICO INCARICATO

Geom. Gabriele Angelini

Via Roma, 27 - 63084 - FOLIGNANO (AP)
Partita IVA: 01324360443 - Cod. Fisc.: NGLGRL66P03A462C
Telefono: 339/6652573
e-mail: gabrieleangelini@inwind.it PEC: gabriele.angelini@geopec.it



0. INDICE

0. INDICE.....	2
1. PREMESSA	4
2. QUESITO PER IL CTU.....	4
3. VALUTAZIONE LOTTO.....	6
LOTTO 1.....	6
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	6
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	7
3.3 SOPRALLUOGHI	7
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	7
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	9
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	9
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	11
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE	12
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	13
4. ALLEGATI	16

PAGINA NON UTILIZZATA

1. PREMESSA

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11/03/2025, il sottoscritto **Geom. Gabriele Angelini**, con studio a Folignano (AP), via Roma n. 27, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 829 attraverso il deposito del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento (*Allegato G.1*), veniva incaricata di redigere perizia di stima dell'immobile sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

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 di 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 esecutato 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 artt. 159 e ss. cod. 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 per il 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 forfettario 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, e (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.

3. VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 1

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il bene oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ascoli Piceno, in zona residenziale in prossimità del centro storico, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale e la zona risulta ben collegata con il Comune e le località vicine.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Francesco Ciotti n. 73, piano 3, censito al foglio **55**, particella **95** sub **32**, cat. **A/2**, rendita **€ 296,96**.

Quote di proprietà: ***DATO OSCURATO*** (1/2 piena proprietà)
DATO OSCURATO (1/2 piena proprietà)

L'immobile oggetto di esecuzione confina: ad Ovest con la viabilità comunale (via F. Ciotti), a Sud con spazio condominiale, ad Est con la viabilità comunale (Via Monte Ascensione) e a Nord con scala condominiale, salvo altri o variati.

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene oggetto di valutazione è parte di un complesso edilizio caratterizzato da due edifici, con abitazioni e garage, realizzati negli anni '60, con struttura in c.a. e tetto a falde con una sezione centrale piana e abbaini, con esterni in parte intonacati e in parte con mattone a faccia vista e rivestimento in travertino al piano terra, con balconi a sbalzo e ringhiere in ferro.

L'edificio a nord, che ospita al piano terzo il bene esecutato, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato (fondaci e servizi).

L'accesso all'abitazione avviene da spazio condominiale con ingresso principale sul fronte Ovest dell'edificio.

L'appartamento presenta un locale ingresso (7.51 mq), un soggiorno (18.6 mq) dal quale si accede alla cucina (8.45 mq) con ripostiglio (3.3 mq), un locale adibito a bagno (4.62 mq) e due camere (18.33 mq e 11.38 mq).

L'immobile oggetto di stima presenta, rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23/04/1998), delle difformità nella distribuzione interna del locale camera e del locale bagno, in seguito all'eliminazione delle chiusure verso le porzioni più basse, adibite a ripostiglio.

(Allegato A.2) (Allegato H)

Impianti tecnologici:

- elettrico: impianto sfilabile in traccia, la tensione è di 220 V. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.
- idrico: impianto autonomo con alimentazione in tubazione in traccia, diretta da rete consortile CIIP. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.

- termico: Impianto autonomo a gas metano con elementi radianti in ghisa. Caldaia installata nel ripostiglio. E' inoltre presente un impianto di climatizzazione con tre split disposti nelle camere e nel soggiorno. Conformità: non risultano reperibili certificazioni di conformità.
- gas: Allaccio alla fornitura pubblica di metano.
- fognatura: Allaccio alla pubblica fognatura.

Finiture:

- infissi esterni: caratterizzati da finestre a due ante, realizzate in alluminio vetro doppio.
- protezioni infissi esterni: persiane in alluminio;
- portone di ingresso: Portoncino blindato ad un'anta;
- infissi interni: caratterizzati da porte ad un'anta, realizzati in legno tamburato;
- pavimentazione interna: parquet nelle camere con battiscopa in legno, piastrelle in ceramica nel bagno e mattonelle in graniglia di marmo sul resto della superficie abitabile con zoccolino in pietra;
- ringhiera: parapetto in cemento armato;
- rivestimento interno: posto nei bagni e in cucina, realizzato in piastrelle in ceramica. I servizi igienici presentano il rivestimento nella parte bassa, mentre in cucina è limitato in corrispondenza dell'angolo cottura.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,10 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in condizioni di piena proprietà:	€ 64.146,85

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 05/06/2025. (Allegato A.1)

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dalla Sig.ra ***DATO OSCURATO***, in qualità di comproprietaria e assegnataria del bene, mediante Provvedimento di assegnazione della casa coniugale, emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno in data 29/06/2018 Rep.17, insieme ai suoi due figli minori, ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** [REDACTED]. (Allegato C.1)

Stato del possesso confermato dal sopralluogo effettuato a dal Certificato dello stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Ascoli Piceno, Ufficio Servizi Demografici (Anagrafe), in data 03/07/2025. (Allegato B.1)
Dalle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno non risulta registrato nessun contratto d'affitto o qualsiasi altro contratto di locazione. (Allegato B.1)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 29 gennaio 2009, repertorio 7295/2713 a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00

Importo capitale: € 160.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

favore: ***DATO OSCURATO*** . con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano, ***DATO OSCURATO*** .

contro: ***DATO OSCURATO*** , nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** , C.F. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** , nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO*** , C.F. ***DATO OSCURATO*** (Allegato C.1)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 12 maggio 2006, repertorio 14342/6975 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 9 giugno 2006 al n. rp 4164 - rg 6433. (Allegato C.1)

Pignoramento a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 14 giugno 2024, repertorio 1031 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 24 luglio 2024 al n. 4772 a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***.

favore: ***DATO OSCURATO*** con sede a Conegliano (TV).

contro: ***DATO OSCURATO***, nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***.

(Allegato C.1)

Annotazione a rogito Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 30 marzo 2012, repertorio 26179/9317 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 9 maggio 2012 al n. rp 450 - rg 3290. (Allegato C.1)

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenda delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno all'Ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.), risulta trascritto un provvedimento in merito all'assegnazione casa coniugale, a rogito Notaio Tribunale di Ascoli Piceno in data 29 giugno 2018, repertorio 17 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 17 luglio 2019 al n. 4277, a favore di ***DATO OSCURATO***, nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, per il diritto di abitazione, contro ***DATO OSCURATO***, nato ad ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, per il diritto di abitazione.

In base alla documentazione reperita presso il Comune di Montegridolfo (RN), all'Ufficio Servizi Demografici (Stato Civile), risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 05/03/2016, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

(Allegato C.1)

Atto di asservimento urbanistico

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano atti di asservimento urbanistici, nè cessioni di cubatura.

Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base alle visure effettuate e alla documentazione fornita dagli Uffici Pubblici, non risultano vincoli Artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

Vincoli ed oneri condominiali

In base alle informazioni reperite, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta inserita all'interno di un condominio costituito "Condominio Palazzo Armili".

Domande giudiziali e altre prescrizioni pregiudizievoli

In base alle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Provincia di Ascoli Piceno, all'ufficio del territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) non risultano domande giudiziali, nè altre trascrizioni pregiudizievoli.

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno

- 1) Copia Nomina del CTU dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- 2) Copia Giuramento di rito per accettazione incarico del CTU. (*Allegato G.1*)

Comunicazioni

- 1) Comunicazione alle parti;
- 2) Trasmissione della Relazione peritale al debitore e al Creditore.
(*Allegato G.2*)

Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta

- 1) Lotto 1
(*Allegato G.3*)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Licenza edilizia n. 190 del 30 luglio 1962.

Licenza di Costruzione n. 333/69 del 18 settembre 1969, intestatario Impresa Edile ██████████ progettista Ing. ██████████

Costruzione del tetto di copertura per le palazzine site in via F. Ciotti autorizzate con precedente Licenza di Costruzione n. 101 del 15/04/1966. (*Allegato D.1*)

Licenza di Costruzione n. 508/69 del 16 dicembre 1970, intestatario Impresa Edil ██████████ progettista Ing. ██████████

Variante in sanatoria ai lavori autorizzati con precedente Licenza di Costruzione n. 333/69 del 18/09/1969. Pratica non esaminabile poichè la destinazione di fatto del sottotetto non corrisponde a quella di progetto. (*Allegato D.2*)

Certificato di abitabilità n. 7812 del 25 marzo 1971, intestatario ██████████

Il seguente certificato è antecedente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3497 del 23/04/1998. (*Allegato D.3*)

Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23 aprile 1998, intestatario ██████████, progettista Geom. ██████████

(*Allegato D.4*)

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno (AP), il bene oggetto di esecuzione, ricade in " Zona di Completamento a media densità edilizia" (Art. 49 N.T.A.)

ART. 49 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

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);

- Residenziali (ivi compresi studi professionali e uffici privati). Percentuale : max 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.

Sono ammessi Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della Legge n. 457/78 con successivo intervento edilizio diretto.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 55 P.IIa 95 (Allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 55 P.IIa 95 Sub 32 (Allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria catastale Foglio 55 P.IIa 95 Sub 32 (Allegato E.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

Descrizione delle difformità:

L'immobile oggetto di stima presenta difformità rispetto al precedente edilizio autorizzativo (Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23/04/1998), quali:

1) modifica nella distribuzione interna del locale camera e del locale bagno, in seguito all'eliminazione delle chiusure verso le porzioni più basse, adibite a ripostiglio.

Costi di regolarizzazione:

1) Ripristino superfici accessorie mediante rifacimento delle tramezzature rimosse. € 1.500,00

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile

Descrizione delle difformità:

Risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale a seguito delle difformità presenti.

Costi di regolarizzazione:

Redazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale, comprese spese tecniche, bolli e diritti per presentazione pratica: € 500,00

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

In riferimento all'impianto idrico ed elettrico, non sono reperibili certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.e i..

Risulta possibile regolarizzare mediante eventuali opere di adeguamento, se necessarie.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Millesimi condominiali:	67,62/1000
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (spesa scaduta): (Allegato F.1)	€ 620,78
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (Allegato F.1)	€ 2.910,86

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 29 gennaio 2009, repertorio 7294 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 30 gennaio 2009 al n. 548. favore: ***DATO OSCURATO***, nata in ***DATO OSCURATO*** il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***T e ***DATO OSCURATO***, nato ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***, C.F. ***DATO OSCURATO***, per il diritto di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

contro: ***DATO OSCURATO***, nata ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
(Allegato C.1)

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno in data 12 maggio 2006, repertorio 14342 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 9 giugno 2006 al n. 4165.

favore: ***DATO OSCURATO***, nata ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

contro: ***DATO OSCURATO***, nato ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Allegato C.1)

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Dante Flaiani di Ascoli Piceno in data 22 giugno 1998, repertorio 15550 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RR.II. di Ascoli Piceno in data 23 giugno 1998 al n. 2687. Rettificato con atto trascritto il 09/06/2006 al n. 4164 di formalità.

Ante ventennio, a favore di ***DATO OSCURATO***, nata ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***, per i diritti di 1/2 di piena proprietà e ***DATO OSCURATO***, nato ad ***DATO OSCURATO***il ***DATO OSCURATO***per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Allegato C.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE

SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO 1

Lotto: Lotto 1
Comune: ASCOLI PICENO (AP)
Dati catastali: Foglio 55 P.IIa. 95 Sub 32
Indirizzo: Via F.Ciotti n. 73 – piano 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

Nel calcolo della superficie commerciale viene considerata esclusivamente la superficie con altezza media utile > 1.80 m. Non viene conteggiata la porzione di mansarda con altezza utile inferiore a 1,50 m.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Mansarde abitabili con altezza utile media >1,8 m	83,00	*70%	58,10
Porzione mansarda con altezza utile inferiore a 1,50 m	25,00	0%	0,00
Superficie commerciale totale, m²			58,10

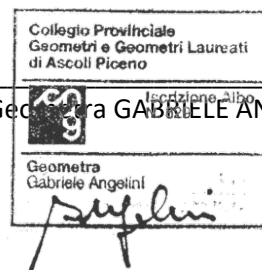
*Il coefficiente viene applicato in quanto trattasi di sottotetto oggetto di condono edilizio e privo degli ordinari requisiti minimi abitativi.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.500,00
Prezzo medio rilevato da Agenzie Immobiliari accreditate e operanti in zona	€ 1.200,00
Indagine tra liberi professionisti operanti nel settore	€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.200,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.150,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 37.416,96
Valore OMI: € 113.087,50
Valore medio di mercato: € 69.720,00 = € 1.200,00 x m² 58,10
Valore stimato: € 66.815,00 = € 1.150,00 x m² 58,10
Valore stimato arrotondato: € 66.815,00

VALORE STIMATO € 66.815,00
(euro sessantaseimilaottocentoquindici/00)



3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite stima comparativa, che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Espletata una preliminare analisi del mercato immobiliare, attivo nella zona d'interesse, è emersa l'assenza di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima. Tale situazione, determinata dal periodo di recessione del mercato, non ha reso possibile l'adozione di criteri di stima multiparametrici. Al fine di attribuire un valore al bene oggetto di esecuzione, si è proceduto alla stima adottando il criterio che si basa sulla ricerca del valore venale del bene assunto sul mercato, ricercando il più probabile valore attribuitogli da ordinari compratori e ordinari venditori. Applicando tale metodo di stima, si sono eseguiti una serie di accertamenti circa compravendite di beni simili a quello oggetto della presente valutazione, effettuate in zone immediatamente limitrofe, utilizzando diverse fonti di informazione. I valori accertati sono stati poi riferiti all' unità di consistenza che è il metro quadro di superficie. L'analisi sintetico-comparativa adottata, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Ascoli Piceno, Ufficio del Registro di Ascoli Piceno, Conservatoria dei Registri immobiliari di Ascoli Piceno, Ufficio Tecnico di Ascoli Piceno, agenzie accreditate alla Borsa Immobiliare dell'Adriatico che trattano la vendita e l'affitto di immobili siti ad Ascoli Piceno (AP), Osservatori del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, Comune di Ascoli Piceno (AP) - Anno 2024 - Semestre I – C1/Semicentrale/BORGO SOLESTA, CAMPO PARIGNANO E VIA DELLE ZEPPELLE, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Ascoli Piceno, Camera di Commercio di Ascoli Piceno, I Semestre 2018 - Banca del dato immobiliare (Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno) - Tecnici e Liberi Professionisti operanti nel settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)*Giudizio di divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno suggerire che il bene esecutato sia venduto in un unico lotto in quanto costituito da vani e accessori funzionalmente connessi.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€	668,15
Spese di regolarizzazione delle difformità:	€	2.000,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in condizioni di piena proprietà:	€	64.146,85

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione 10% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€	6.141,68
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	500,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€	57.505,17
<u>Valore arrotondato di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</u>	€	57.500,00

PAGINA NON UTILIZZATA

4. ALLEGATI

- A.1** - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- A.2** - Rilievo planimetrico dello stato di fatto - LOTTO 1
- B.1** - Stato di possesso
- C.1** - Iscrizione ipotecaria
- D.1** - Licenza di Costruzione n. 333/69 del 18 settembre 1969
- D.2** - Licenza di Costruzione n. 508/69 del 16 dicembre 1970
- D.3** - Certificato di abitabilità n. 7812 del 25 marzo 1971
- D.4** - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 3497 del 23 aprile 1998
- E.1** - Estratto di mappa
- E.2** - Visura catastale
- E.3** - Planimetrie catastali
- F.1** - Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- G.1** - Documentazione Tribunale di Ascoli Piceno
- G.2** - Comunicazioni
- G.3** - Descrizione del bene per la formazione del Bando d'Asta
- H.1** - Ingresso
- H.2** - Bagno
- H.3** - Bagno
- H.4** - Camera
- H.5** - Camera
- H.6** - Camera
- H.7** - Camera
- H.8** - Camera
- H.9** - Cucina
- H.10** - Cucina
- H.11** - Ripostiglio
- H.12** - Ripostiglio
- H.13** - Ripostiglio
- H.14** - Soggiorno
- H.15** - Soggiorno
- H.16** - Punti di vista fotografici