



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

178/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.sa Simona D'Ottavi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

arch. Alessia Nardi

CF:NRDLSS70D70A462H

con studio in GROTTAMMARE (AP) via ischia 100

telefono: 0735736448

email: alessia.nardi@awn.it

PEC: alessia.nardi2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 178/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ufficio a COMUNANZA via Aldo Moro 58, della superficie commerciale di **51,00 mq** per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

L'unità immobiliare è parte di maggior fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra. E' composta da due vani senza presenza di servizio igienico.

Ha ingresso autonomo dal civico n. 58 da area condominiale non recitata prospiciente via A. Moro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1199 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 315,04 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n 58, piano: T,

intestato a

- proprietà per 1/1 in regime
- Usufrutto per 99/100;
- Jusufrutto per 1/100

Coerenze: l'unità immobiliare confina a sud-ovest con cavedio di aerazione condominiale; a sud-est con area condominiale prospiciente via A. Moro; a sud-est e nord-est con ufficio di proprietà salvo atri

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.988,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.300,00
Data della valutazione:	11/09/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nessuno tra gli usufruttuari e il nudo proprietario era in possesso delle chiavi, pertanto si è provveduto all'accesso mediante l'ausilio di un fabbro e le chiavi sono state messe a disposizione dell'usufruttuario principale. Alla data del sopralluogo l'unità si presentava ingombra di vario materiale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta il 03/08/2011 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 4365, a favore di _____, contro _____, derivante da Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione.

Sentenza n. 882/2015 Tribunale di Ascoli Piceno sulla quale pende ricorso in appello con atto del 22/02/2016

domanda giudiziale, trascritta il 01/08/2013 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 3886, a favore di _____, contro _____

_____ a, derivante da Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione.

La causa si è risolta con sentenza n 414/2018 del Tribunale di Ascoli Piceno che dichiarava l'inefficacia nei confronti di _____ dell'atto pubblico registrato il 19/04/2011 al n 2119

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione a trascrizione - inefficacia parziale, trascritta il 10/08/2018 a Ascoli Piceno ai nn. 864, a favore di _____ e _____, contro _____ i

Con sentenza 414/2018 del Tribunale di Ascoli Piceno si dichiarava l'inefficacia nei confronti di _____ e _____ A dell'atto pubblico registrato il 19/04/2011 al n 2119

Vincoli e oneri di natura condominiale. *Vedi cap. 5*

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. *Nessuno*

Diritti demaniali o usi civici. *Nessuno*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA _____ DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 07/02/2008 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 236, a favore di _____, contro _____

Annotata di restrizione di beni in data 19/11/2010 reg. part. 1572 Annotata di restrizione di beni in data 01/04/2011 reg. part. 484 Annotata di surrogazione parziale in data 28/05/2012 reg. part. 496 a favore di _____

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/12/2011 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 1714, a favore di _____
, contro _____

Importo ipoteca: _____

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/12/2011 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 1715, a favore
_____ he s.p.a., contro _____

Importo ipoteca: _____

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/07/2012 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 704, a favore di _____
contro _____

Importo ipoteca: _____

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/09/2012 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 825, a favore di _____
, contro _____

Importo ipoteca: 22.000 €.

La formalità è riferita solamente a diritto di nuda proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/12/2016 a Ascoli Piceno ai nn. reg. part. 5974, a favore di _____
contro _____

La formalità è riferita solamente a nuda proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 714,00
Millesimi condominiali:	56,10
Ulteriori avvertenze:	

Le spese condominiali insolte sopra indicate derivano per 565.50 € da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Ascoli Piceno in data 27/07/2017 contro _____ e per 148,50 € da isolati per la gestione ordinaria anno 2018 a carico delle usufruttuarie

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ 1/1 nuda proprietà - _____ 99/100 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2002), trascritto il 24/05/2002 a Ascoli Piceno ai nn. 2895, in forza di atto di compravendita.

L'attuale terzo proprietario è coniugato in regime di _____

_____ 1/100 usufrutto per la quota di 1/100 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/2011), trascritto il 19/04/2011 a Ascoli Piceno ai nn. 2119, in forza di atto di compravendita.

Annotazione n 864 del 10/08/2018 inefficacia parziale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/01/1997 fino al 04/11/2000), trascritto il 28/01/1977 a Ascoli Piceno ai nn. 540, in forza di atto di compravendita. Compravendita riferita all'area sulla quale ebbe a costruire il cespite in oggetto

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2000 fino al 15/05/2002), trascritto il 13/11/2000 a Ascoli Piceno ai nn. 5431, in forza di atto di compravendita

1/100 usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 15/05/2002 fino al 18/04/2011), trascritto il 24/05/2002 a Ascoli Piceno ai nn. 2895, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 970004 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Progetto per la costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 05/03/1997, agibilità del 16/05/2000 con il n. 1491/99 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 23 del 17.12.2004, l'immobile ricade in zona Art. 60 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF = 1.50 mc/mq Hmax = 10.00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, assenza di servizio igienico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA tardiva

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione minima: € 1.000,00
- spese tecniche : € 800,00
- opere edili per realizzazione del bagno: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni.

Oneri e costi stimati suscettibili di variazione. Si rileva una possibile criticità nella realizzazione del servizio igienico non potendo a priori verificare l'esistenza e la posizione degli scarichi fognari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e assenza di servizio igienico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con Pratica Docfa subordinata alla regolarizzazione edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale e diritti: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



Ufficio a COMUNANZA via Aldo Moro 58, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario oni

L'unità immobiliare è parte di maggior fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra. E' composta da due vani senza presenza di servizio igienico.

Ha ingresso autonomo dal civico n. 58 da area condominiale non recitata prospiciente via A. Moro

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1199 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 315,04 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n 58, piano: T,

intestato a

- proprietà per 1/1 in regime di _____
- _____ Usufrutto per 99/100;
- _____ Usufrutto per 1/100 in regime di _____

Coerenze: l'unità immobiliare confina a sud-ovest con cavedio di aerazione condominiale; a sud-est con area condominiale prospiciente via A. Moro; a sud-est e nord-est con ufficio di proprietà salvo atri

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il territorio del comune confina con il Parco Nazionale dei Monti Sibillini.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del maggior fabbricato: edificio la cui costruzione è iniziata nel 1996, costituito da quattro piani fuori terra; presenta struttura portante in c.a. intelaiato, solai in laterocemento e copertura in parte piana e in parte a falde. I tamponamenti sono in laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati; i balconi presentano ringhiere metalliche.

Composto da tre uffici al piano terra, otto abitazioni ai piani primo, secondo, e terzo, otto box auto al piano terra.

L'intero fabbricato, dall'esame visivo esterno, appare in buono stato di conservazione.

Si fa presente che la zona non è servita dalla rete di gas metano e il fabbricato è collegato a un serbatoio interrato.

Descrizione dell'unità oggetto di esecuzione: ufficio occupante porzione di piano terra, avente accesso indipendente da area condominiale non recitata prospiciente via A. Moro. E' composto da due soli vani posti in successione senza disimpegni e senza servizio igienico. Per la sua posizione all'interno del fabbricato, la parete sud-ovest risulta essere interrata e arrieggiata da una cavedio tramite tre finestre a parete.

Il vano di ingresso è pavimentato in listoni di parquet mentre l'altro vano in piastrelle di medio formato di colore scuro con posa sfalsata. Le pareti sono rifinite con stucco veneziano di colori accesi, il soffitto è tinteggiato di bianco.

La vetrina di ingresso è in alluminio nero con doppi vetri, la porta interna a pacchetto è in legno. E' presente un infisso in legno e vetro nella parete divisoria tra i due vani.

Alla data del sopralluogo è presente un impianto di climatizzazione costituito da uno split con unità esterna di cui non si è potuto verificare il funzionamento; l'impianto elettrico è sottotraccia con interruttore magnetotermico predisposto per l'allaccio alla rete elettrica. Sono presenti due sensori di rilevazione di movimento che fanno supporre che sia presente una predisposizione per impianto anti intrusione. Non ci si può esprimere in merito alla predisposizione per la realizzazione del servizio igienico, pur presente nei progetti approvati, in quanto richiederebbe delle prove distruttive per verificare l'esistenza e il posizionamento degli scarichi. Lo stesso dicasi per l'allaccio alla rete idrica.

La presenza di due porte interne attualmente tamponate con lastre di cartongesso fa presupporre che in precedenza i locali fossero comunicanti con l'ufficio adiacente; a maggior conferma viene la presenza di tubazioni di areazione provenienti dalla parete di confine nord-est.

La vetrina di ingresso è l'unico affaccio e fonte di illuminazione diretta pertanto uno dei due locali

risulta scarsamente illuminato.

Lo stato di manutenzione è buono.

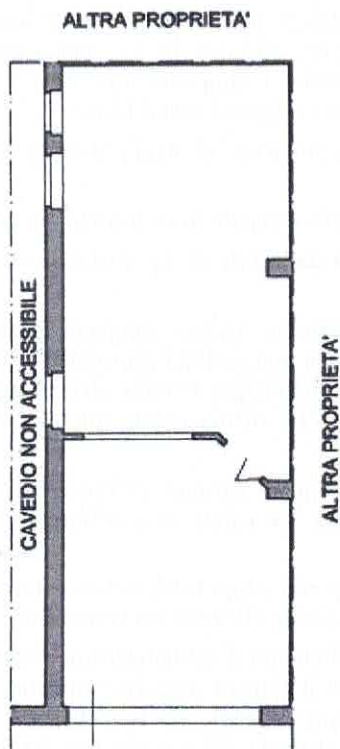
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

PIANO TERRA



AREA CONDOMINIALE
PROSPICIENTE VIA A. MORO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare - prezzo medio uffici stato conservativo normale - 2 semestre 2017

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare - prezzo medio uffici stato conservativo ottimo - 2 semestre 2017

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile si adotterà il metodo di stima diretta determinando il prezzo del bene in oggetto per comparazione con i prezzi di transazioni relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, posizionale e produttivo, applicando le opportune rettifiche.

Nel caso in oggetto, dai dati ricavati dalle banche dati, confrontati con quanto rilevato da indagini di mercato e da pregresse esperienze del mercato di riferimento del sottoscritto esperto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, si ritiene di attribuire al bene il prezzo sotto indicato riferito all'unità di superficie lorda.

Il valore della nuda proprietà è stato ricavato, con riferimento al valore della piena proprietà, applicando i coefficienti in vigore da gennaio 2018 in proporzione delle quote di possesso del diritto dei due usufruttuari di età diversa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.000,00 = 51.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute: si veda capitolo 9	0,00

abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: nessuno	0,00
abbattimento per lo stato di possesso: nessuno	0,00
abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: si veda capitolo 9	0,00
abbattimento per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: nessuno	0,00
per altri oneri e pesi: nessuno	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 51.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.288,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	51,00	0,00	51.000,00	45.288,00
				51.000,00 €	45.288,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.988,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.898,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 714,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 75,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.300,00