

# ALLEGATO A6

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

**Banca MPS S.p.a.**

Contro



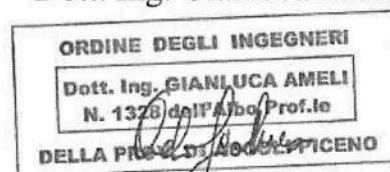
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RELAZIONE GENERALE**

**IMMOBILE VIA DELL'ASPO 1  
COMUNE DI ASCOLI PICENO  
LOTTO 6**

**Il C.T.U. incaricato:**

Dott. Ing. Gianluca Ameli



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. QUESITI .....	4
3. OPERAZIONI PERITALI .....	12
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	13
5. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	26
6. CONCLUSIONI.....	32

## ALLEGATI

- A) Relazione tecnica Lotto 6 – imm. Via dell’Aspo n°1 Ascoli Piceno (Allegato A6)
- B) Relazione fotografica Lotto 6 – imm. Via dell’Aspo n°1 Ascoli Piceno (Allegato B6)
- C) Precedenti edilizi, visure catastali, visure ipotecarie e planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare Lotto 6 – imm. Via dell’Aspo n°1 Ascoli Piceno (Allegato C6)
- D) Rendiconto Spese condominiali Lotto 6 – imm. Via dell’Aspo n°1 Ascoli Piceno (Allegato D6)
- E) Relazione tecnica Lotto 6 – imm. Via dell’Aspo n°1 Ascoli Piceno (Allegato E6)



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## **1. PREMESSA**

*Con ordinanza del 21 Febbraio 2018 il Sig. Giudice dell'Esecuzione allora Dott.ssa Claudia Di Valerio, nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Ameli, residente in Bologna alla via Zaccherini Alvisi n°7 ed iscritto all'Albo degli ingegneri di Ascoli Piceno col n°1328, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare, R.G. n. 64/17, promosso da: Banca Monte Paschi di Siena Spa contro ██████████*

*All'udienza del 3 Maggio 2018 comparivo davanti al Sig. Giudice dell'Esecuzione allora Dott.ssa Claudia Di Valerio e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed il giuramento di rito, mi venivano posti i quesiti seguenti.*



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**  
e.mail ameligianluca@gmail.com  
Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA  
Tel. 348 / 24.88.215

## 2. QUESITI

### **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, 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.;*



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## **2. SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

- a. *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*
- b. *Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*
- c. *Indichi eventuali pratiche edilizie in corso;*
  1. *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;*
- d. *Situazione sanitaria dell'immobile*
- e. *Estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità*

## **3. STATO DI POSSESSO**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato:

1. *da terzi ed a che titolo o dal debitore;*
2. *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



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**  
e.mail ameligianluca@gmail.com  
Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA  
Tel. 348 / 24.88.215

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

- a. *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- b. *Domande giudiziarie (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- c. *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- d. *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- e. *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- f. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura;*
- g. *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- h. *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- i. *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 utilizzando 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*



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

*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.*

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all' debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

fascioletti separati, tante relazione quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

- d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota in divisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è di impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostantive alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno quarantacinque giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali e delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); allegli, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono o stativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà, inoltre, liquidata alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

**Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.**

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a quarantacinque giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

### **3. OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto, previo preavviso dato alle parti con comunicazione scritta inviata a mezzo posta elettronica certificata, il giorno 24 del mese di aprile dell'anno 2019 ha provveduto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo per dare proseguimento alle operazioni peritali, iniziate il giorno 30 luglio 2018, che ha previsto l'esecuzione delle misurazioni e rilevazioni fotografiche e di controllo nell'immobile sito in Comune di Ascoli Piceno in via dell'Aspo.

Le attività peritali hanno subito un interruzione (dal 15 settembre 2018 al 30 gennaio 2019) dettata dal fatto che si è svolta una trattativa tra il soggetto che ha generato il pignoramento e il [REDACTED] eseguitato. Essa, non ha prodotto l'accordo tra le parti in causa.

Del sopralluogo ho redatto verbale allegato alla presente.

Contestualmente, ho provveduto ad effettuare indagini presso i seguenti uffici pubblici per reperire la documentazione necessaria per la verifica di conformità degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

- Settore Edilizia ed Attività Produttive del Comune di Ascoli Piceno;
- Agenzia delle Entrate, settore URP e settore del Territorio.

**QUI DI SEGUITO, LA RELAZIONE TRATTERA' IL LOTTO 6, COSTITUITO DALL'IMMOBILE SITUATO IN VIA DELL'ASPO n°1, COMUNE DI ASCOLI PICENO.**



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

#### **4. RISPOSTE AI QUESITI**

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

**I beni immobili oggetto della vendita risulta essere un appartamento sito nel Comune di  
Ascoli Piceno (AP), Via dell'Aspo n°1, composto da:**

- *Immobile ad uso produttivo/commerciale o assimilabile al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 109, particella 202, subalterno 17, via dell'Aspo n°1, piano terra, Z.C. 3, categoria D/8, R.C. euro 1.508,05;*
- I. *comune: Ascoli Piceno*
- II. *località: centro abitato*
- III. *via, numero civico: via dell'Aspo n°1*
- IV. *piano, numero, interno: piano terra senza numerazione degli interni in quanto non presente la suddivisione in interni*
- V. *caratteristiche interne ed esterne: Alla data delle operazioni di sopralluogo, effettuato il 24.04.2019 l'immobile oggetto di perizia risultava presentare le seguenti caratteristiche esterne e interne.*

L'edificio è composto da diverse unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra e primo.

La struttura portante è costituita da elementi in c.a.p. con elementi di solaio in c.a.p.. Gli infissi sono in alluminio con vetri doppi vetri di recente installazione; le chiusure sono serrande in alluminio.

L'unità fa parte di un edificio che si articola su 2 piani fuori terra con un piano seminterrato: Piano terra (costituito da 6 negozi, 1 laboratorio, 1 locale artigianale e 1 deposito) Piano primo (4 uffici, 1 appartamento, 4 locali artigianali, 1 negozio), piano seminterrato (3 magazzini, 1 negozio, 1 officina e 1 laboratorio).



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**  
e.mail ameligianluca@gmail.com  
Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA  
Tel. 348 / 24.88.215

I piani sono connessi tra loro tramite scala comune a pianta rettangolare.

La manutenzione dei locali è buona e sono in buono stato i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari, gli intonaci e gli impianti non mostrano segni di malfunzionamenti. Gli infissi e le serrande risultano in buono stato manutentivo quindi risultano funzionali e hanno un discreto livello estetico.

Nei locali delle unità oggetto di sopralluogo non sono state rilevate tracce di umidità. Sono state rilevate ne fessurazioni in seguito all'evento sismico del 2016.

Esso è costituito da elementi di tamponamento prefabbricati in tutta la sua estensione tranne i marcapiano in elementi di alluminio. Gli altri due lati dell'edificio risultano confinanti con altri fabbricati di tipologia simile.

Gli elementi esterni non risultano ammalorati ed in buono stato manutentivo.

- VI. contesto in cui si trova: Area mista edificata del centro abitato semiperiferico di Ascoli Piceno costituita da casette e palazzine di 2-3 piani fuori terra di piccola-media entità con fabbricati di tipo produttivo di 2 piani.
- VII. il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene del [REDACTED]
- VIII. caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti: Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. L'immobile risulta ricorri preso nella zona Classificata dall'Osservatorio del Mercato (valore più aggiornato al 2° semestre 2018) come "Periferica / Monticelli, zona DI". Nello specifico trattasi di zona urbana Fornita di servizio di conduttura fognaria, acquedotto, linea elettrica, linea gas e linea telefonica. L'immobile è sitato nel centro abitato e dista meno di 4000 m in linea d'aria da Piazza del Popolo. Le principali vie di comunicazione (Via Napoli, Corso Vittorio Emanuele) e le fermate autobus sono



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

*raggiungibili con un percorso stradale inferiore ai 200 m dall'edificio. La zona è fornita di negozi alimentari e farmacie di quartiere (in particolare per la vicinanza del Centro commerciale Oasi), trattandosi di zona quasi periferica gode di non facile accesso ai servizi primari (uffici pubblici di ogni genere).*

a) Indicazione della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento: Dalle visure catastali effettuate in data 22/05/2018 risultano in proprietà ad [REDACTED] i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

*- immobile ad uso produttivo/commerciale al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 109, particella 202, subalterno 17, via dell'Aspo al piano terra, categoria D/8, R.C. euro 1.508,05 (intera quota di proprietà di [REDACTED]);*

I dati sono stati confrontati con quanto riportato sull'atto di pignoramento immediato redatto in data 22/06/2017 (formalità n. 4202 reg. gen. e n. 2967 reg. part.) e risultano essere corrispondenti con le visure catastali.

La superficie commerciale ragguagliata, calcolata in base all'Allegato C del D.P.R. n°138/98, sulla base delle planimetrie catastali depositate agli atti di questo Ufficio e di alcune misurazioni effettuate sul posto, è pari a:

#### Dati catastali

<b>Catasto</b>	Ascoli Piceno
<b>Comune</b>	Ascoli Piceno
<b>Foglio</b>	109
<b>Mappale</b>	202
<b>Sub</b>	17
<b>Partita</b>	--
<b>Zona Censuaria</b>	3



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

<b>mq</b>	--
<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	--
<b>Categoria Catastale</b>	D/8
<b>Classe</b>	--
<b>Rendita</b>	1.508,05 €
<b>Ubicazione</b>	Via dell'Aspo n°1 – Piano terra
<b>Intestazione</b>	
<b>Mutazione</b>	

Ambiente appartamento sub 17 al piano terra

N.	Descrizione	Superficie Utile [m <sup>2</sup> ] calpestabile	Superficie Compresa i muri [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
1	Area locale commerciale	253,44	262,24	1,00	262,24
2	Area locale laboratorio	26,90	30,67	1,00	30,67
3	Magazzino	5,80	8,80	1,00	8,80
4	Wc del personale	1,30	1,90	1,00	1,90
5	Spogliatoio	2,40	2,80	1,00	2,80
6	Wc pubblico con antibagno	9,40	11,25	1,00	11,25
<b>TOTALE [m<sup>2</sup>]</b>					<b>317,66</b>

**LOTTO 6 – ASCOLI PICENO**

*Superficie commerciale totale immobile produttivo - sub 17 sito in via*

**317,66 m<sup>2</sup>**

*dell'Aspo in Comune di Ascoli Piceno [m<sup>2</sup>]*

*così composta*

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 6**

**317,66 m<sup>2</sup>**



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

Le coerenze sono a nord e sud con fabbricati civili ad uso abitativi, ad est con la via dell'Aspo, ad ovest con un parco pubblico.

b) Indicazione degli accessi: l'accesso al fabbricato è unico da area esterna. Solo i locali al piano terra hanno ingresso autonomo, tra cui c'è l'immobile oggetto di pignoramento.

c) Indicazione delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.): L'immobile oggetto di stima risulta avere le parti comuni solite di un fabbricato a proprietà plurima. In particolare l'area esterna, i corridoi e scale comuni, le strutture portanti e la copertura.

d) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie delle eventuali spese condominiali straordinarie ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: il quesito risulta essere pertinente e si allegano i prospetti riepilogativi dello studio di Amministrazioni Condominiali [REDACTED] che ha fatto avere al sottoscritto il consuntivo anno precedente, preventivo anno in corso e estratto conto del Sig. [REDACTED]

Le spese condominiali annue dell'unità oggetto di pignoramento ammontano a 209,31 €/anno, a carico dell'inquilino [REDACTED] il cui debito residuo delle spese da pagare è di 411,68 €. La situazione di debito/crediti delle spese condominiali, a carico del proprietario [REDACTED] invece risulta avere un debito di circa 800 € (quota ½ del debito globale di 1.598,45 € riguardante la persone di [REDACTED] per i 2 immobili sub 16 e 17) alla data del 30/04/2019 (data dei documenti trasmessi dall'Amm. Cond. [REDACTED]).

e) Indicazione della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Il PRG del Comune di Ascoli Piceno individua l'area sulla quale sorge l'edificio in esame come: Zona per attività produttiva "a prevalente destinazione artigianale".

f) Indicazione se il debitore esecutato al momento è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

*parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza debba ritenersi facente parte della comunione dei beni cx art. 159 e ss. cod. civ.; L' esecutato è in regime di separazione di beni. Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151, risultava essere al momento dell'acquisto, di stato civile separato (separazione RG 2441/2017) ma non ci sono vincoli legati agli immobili oggetto di esecuzione.*

## **2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

a. 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: il quesito risulta essere non pertinente al caso in esame in quanto trattasi di edificio esistente senza la presenza di aree cortilive.

b. 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:

- per l'unità immobiliare situata in via dell'Aspo n°1 in Comune di Ascoli Piceno, è stata trovata documentazione tecnica dell'immobile con i seguenti atti edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n°382/81 del 20/03/1982 per la costruzione del fabbricato;
- 2) Variante n°25/85 del 06/04/1985 alla Concessione edilizia iniziale (riguardante il fabbricato ma non le unità oggetto di esecuzione);
- 3) Variante n°36/89 del 06/02/1989 alla Concessione edilizia iniziale (riguardante il fabbricato ma non le unità oggetto di esecuzione);
- 4) DIA PG n°14.025 del 04/06/1996 per la realizzazione di un accesso carrabile nel lato nord;
- 5) Concessione Edilizia in sanatoria n°5465 del 31/03/1999 inerente le opere abusive realizzate nel fabbricato per mutamento delle destinazione d'uso ed ampliamento del piano seminterrato di circa 55 mq (riguardante il fabbricato ma non le unità oggetto di esecuzione);
- 6) Concessione Edilizia in sanatoria n°64/00 del 11/05/2000 per la sopra-elevazione del fabbricato;



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

- 7) Variante n°33.548 del 11/08/2000 alla Concessione edilizia n°64/2000;
- 8) Variante n°172 del 09/11/2001 alla Concessione edilizia n°64/2000 (riguardante il fabbricato ma non le unità oggetto di esecuzione);
- 9) DIAE PG n°25.177 del 24/05/2001 per realizzazione di opere interne;
- 10) Variante alla DIAE PG n°34.449 del 24/07/2003 per modifiche alle opere interne;
- 11) Autorizzazione igienico-sanitaria PG n°50.441 del 29/10/2001 (Prot. Amb. n°5.249);
- 12) Autorizzazione igienico-sanitaria PG n°3.958 del 20/01/2005;
- 13) Autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria n°16/2002;

c. Indichi eventuali pratiche edilizie in corso: Dall'esame del fascicolo depositato negli uffici comunali del Servizio Sportello dell'Edilizia Settore Sviluppo e qualità del territorio e dell'economia locale non risultano esservi pratiche edilizie in corso relative all'immobile in esame.

d. 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: L'area su cui risulta costruito l'edificio ricade, in base al P.R.G. del comune di Ascoli Piceno, in "Zona per attività produttiva" articolo 65 delle N.T.A.. Il bene risulta essere in regola sotto il profilo urbanistico a sanitario conforme rispetto allo stato legittimato, non vi sono opere abusive da sanare rispetto alle planimetrie depositate agli atti e di conseguenza non vi sono oneri di sanatoria da pagare nelle pratiche da presentare.

e. Situazione sanitaria dell'immobile: si può dichiarare sulla conformità degli impianti idrotermosanitario e elettrico ai sensi della normativa vigente D.M. 37/2008 in quanto sono stati rinvenuti durante le operazioni peritali i progetti e i certificati di conformità degli impianti elettrico, idrico/climatizzazione presentati per l'ottenimento dell'autorizzazione sanitaria.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

Ai sensi di quanto previsto dal D.M. 37/2008 per gli impianti di proiezione dalle scariche atmosferiche (art. 1, comma 2, lettera a), per la posizione e l'inserimento all'interno del tessuto urbano l'edificio, lo stesso dovrebbe risultare "autoprotetto" in relazione all'agibilità presente.

Per l'immobile di che trattasi, essendo l'anno di costruzione nel triennio 1982-85, è dotato di allacciamento fognario alla pubblica fognatura, come da agibilità presentata nel 1992. Inoltre non sono state eseguite opere tali da modificarne il tracciato e la funzionalità; pertanto per lo stesso immobile non si ha necessità di dover acquisire ulteriori autorizzazioni in merito.

Il locale oggetto di esecuzione è soggetto al Parere dei Vigili del Fuoco in quanto rientra nell'elenco delle attività soggette all'obbligo del Certificato di Prevenzione Incendi previste dalla normativa vigente. In particolare è stato rilasciato CPI n°784 del 28/02/1993 per le attività n°91, 92 e 15/a, deposito di gasolio interrato di 10 mc, caldaie di potenza maggiore di 116 kW e presenza di autovetture.

L'immobile è conforme a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche secondo quanto di pertinenza per l'uso a cui è stato destinato in ottemperanza a quanto previsto dalla L. 9/1/1989 n. 13 e del D.M. 236/89 in quanto presenta servizi igienici di dimensioni idonee all'accessibilità dei disabili.

L'edificio è conforme alle normative vigenti con particolare riferimento all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti.

f. Estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità. Dall'esame degli archivi comunali risulta essere presente la certificazione di abitabilità/agibilità, PG n°9.434 del 24/03/1992. Di questo verrà tenuto conto in fase di determinazione del valore finale stimato dell'immobile.

g. Presenza di piccole difformità edilizie: l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta non conforme agli elaborati planimetrici depositati presso gli organi competenti (nel caso specifico planimetria risultante dall'ultimo titolo edilizio DIAE PG n°25.177 del 24/05/2001 e dalla successiva Variante DIAE PG n°69.856 del 24/07/2003).



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

g. Impiantistica e efficienza energetica: L'immobile è dotato di impianto termico canalizzato ad aria alimentato ad energia elettrica del tipo autonomo. La classe di efficienza energetica è presumibilmente di tipo "G".

### **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:

L'immobile risulta essere occupato in locazione dalla Società [REDACTED] che risulta ancora esercente l'attività di ristorazione, contratto di locazione allegato alla presente perizia, stipulato dal 13/08/2008.

### **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:

Oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

a. Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

Risultano esservi oneri di natura condominiale in quanto risulta parzialmente saldato il debito per l'immobile di via dell'Aspo n°1 in Comune di Ascoli Piceno, che ammonta a circa 800 € (situazione alla data del 30/04/2019) a carico del [REDACTED] e la quota rimanente è a carico dell'inquilino presente [REDACTED] per un totale di 411,68 €).



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

b. Domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; Dalla documentazione agli atti non risultano esservi domande giudiziali pendenti od oltre trascrizioni.

c. Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità; Non sono gravanti sull'immobile vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

d. Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di servitù o altri diritti reati gravanti sui beni, sicché la valutazione sarà effettuata considerandoli liberi da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, se non la locazione in essere citata nel paragrafo dedicato.

Unico vincolo presente (scritto su tutti i rogiti del fabbricato intero) sono quelli di diritto di edificazione sul lastrico solare rimanente (in sopra-elevazione) che è stata realizzata quasi totalmente.

e. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; Dalla documentazione agli atti non risulta la presenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, a parte il vincolo del costruttore ████████ di sopra-elevare il lastrico solare presente (ormai rimasto per una porzione limitata di superficie).

f. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura; Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

g. Iscrizioni (a spese dell'acquirente): Le iscrizioni risultanti da pubblici registri sono le seguenti:  
Immobile piano terra - foglio 109, mappale 202, sub 17, Comune di Ascoli Piceno, via dell'Aspo;

- TRASCRIZIONE del 29/12/2000 - Registro Particolare 6263 Registro Generale 9117

Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 150976 del 21/11/2000

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

- TRASCRIZIONE del 09/02/2001 - Registro Particolare 572 Registro Generale 810

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 62267 del 16/01/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 14/09/2010 - Registro Particolare 1604 Registro Generale 7649

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO Repertorio 110321/28945 del 10/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 7946

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA Repertorio 4085/2015 del  
24/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 21/02/2017 - Registro Particolare 154 Registro Generale 1057

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 85/2017 del 13/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 22/06/2017 - Registro Particolare 2967 Registro Generale 4202

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio  
1128/2017 del 05/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

i. Difformità catastali (a spese della procedura): per l'immobile sito in via dell'Aspo n°1 in Comune di Ascoli Piceno, dall'esame dei dati catastali e delle planimetrie e mappe raffrontate con la situazione attuale reale dell'immobile non risultano esservi difformità catastali tali da modificare la rendita catastale degli immobili oggetto di pignoramento. Di conseguenza non vi sono oneri a carico della procedura in tal senso.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## **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
- d. Per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente
- e. Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi,
- f. Per altri oneri e pesi; se dal 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.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## 5. PROCESSO DI VALUTAZIONE

### I. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stessa è richiesta. La individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. L'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- **La metodologia diretta**, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - l'esistenza di beni similari al bene da stimare;
  - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- **Le metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante le quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato. In tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

In tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;

- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

## **II. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: METODO COMPARATIVO**

### Valutazione sintetica

#### Immobile situato in corso via dell'Aspo n°1, in Comune di Ascoli Piceno

La scelta dei parametri è rispondente all'attuale stato dell'immobile, la cui costruzione era stata realizzata negli anni ottanta (iniziata nel 1982), nel tempo sono stati eseguiti interventi edilizi sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare situata in Comune di Ascoli Piceno.

Gli edifici oggetto di perizia sono dotati di conformità edilizia ed agibilità (PG n°9.434 del 24/03/1992).

Le unità immobiliari, comunque, sono in discreto stato manutentivo senza la presenza di fenomeni fessurativi rilevanti e/o di degrado sulle strutture delle parti comuni e sugli ambienti delle unità ispezionate tramite sopralluogo in data 24/04/2019 (operazioni peritali). L'immobile ha mantenuto l'agibilità sismica in seguito agli eventi sismici del 2016.

L'edificio è un fabbricato a se stante del centro abitato di Ascoli Piceno, in linea con altri fabbricati di tipologia simile avente struttura in c.a. prefabbricata, solai e copertura in c.a.p.. Esso ha 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il medesimo fabbricato è stato realizzato nel 1928-85 e non presenta elementi di pregio architettonico né vincoli dietro visione delle cartografie del Comune di Ascoli Piceno.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

**Valore medio di zona [al m<sup>2</sup>] per le unità ad uso commerciale di tipo normale € 1.650,00**

Per la determinazione del Valore medio di zona al m<sup>2</sup> si è ricavato il valore dall'archivio generale dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al 2° semestre del 2018 per l'area di "Periferica / Monticelli, zona D1" come evidenziato nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate [valore variabile da 1.450 a 1.850 €/mq per le unità a destinazione commerciale in stato normale].

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ASCOLI PICENO

Fascia/zona: Periferica/MONTICELLI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	720	940	L	2	2,7	L
Negozi	NORMALE	1450	1850	L	7,1	9,4	L

**AREA BLU DELLA PLANIMETRIA SEGUENTE**





I valori scelti risultano tra quelli medi dell'intervallo poiché trattasi di negozi in stato normale come si può vedere dalle foto allegate alla perizia. Anche il fabbricato ha prevalente destinazione commerciale/produttivo (a parte un appartamento al piano primo).

A tutto ciò si aggiunge il delicato momento commerciale del mercato immobiliare che ha condotto tutti i valori di un ribasso del 30% rispetto ai prezzi che erano ritenuti validi negli anni 2012-2017.

#### Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Standard sociale	1,000	L'immobile è ubicato in un edificio vicino ad aree residenziali e commerciali che possono creare delle economie di agglomerazione senza portineria, vicino a mezzi di trasporto pubblici. Palazzo in area periferica costruito nel 1981
Servizi non ordinari	1,050	L'immobile usufruisce della vicinanza di vari servizi e dispone di parcheggi
Manutenzione straordinaria	1,000	Facciate vetrate e tamponamenti in c.a.p.: stato buono, Facciate buono: stato buono, Impianti non dotati di conformità: tutti comunque risultano in stato buono, Struttura in c.a.p.: Parti comuni: stato buono
Beni condominiali	0,950	Nessuno di particolare rilevanza
Dimensioni	1,000	Superficie dell'unità immobiliare di circa 310 m <sup>2</sup>
Posizione e vista	1,000	Piano: terra Vista: Strada principale molto trafficata ma la via dell'aspo è modestamente trafficata
Manutenzione ordinaria	0,998	Lavorazioni da effettuare nell'immobile: non sono in previsione interventi edilizi di ripristino degli immobili dal momento che si



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

		presentano in buono stato interno sia impiantistico, sia strutturale, sia igienico-sanitario
<b>Coefficiente totale</b>	<b>0,998</b>	

**Valore medio di zona [al m<sup>2</sup>] per le unità ad uso commerciale di tipo normale considerato il periodo di crisi delle compravendite e considerati il coefficiente calcolato per la zona in cui sorge** **€ 1.320,00**

**TOTALE PREZZO UNITA' OGGETTO DI COMPRAVENDITA** **≈€ 420.000,00**

Se si facesse una ricerca per via comparazione il valore dell'immobile sarebbe confrontabile anche con unità nella medesima zona, considerando le condizioni attuali di mercato.



**Dott. Ing. GIANLUCA AMELI**

e.mail ameligianluca@gmail.com

Via Fanfulla da Lodi 3 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Via G. Zaccherini Alvisi 7 – 40138 BOLOGNA

Tel. 348 / 24.88.215

## 6. CONCLUSIONI

In seguito alle valutazioni effettuate nei capitoli precedenti, si può giungere al valore stimato dell'immobile.

Sulla base del valore ricavato dalla Valutazione Sintetica e da quella Analitica si può dire che l'ammontare economico dei beni sottoposti a pignoramento costituita da un negozio al piano terra, situato in via dell'Aspo n°1, allo stato attuale considerato come LOTTO 6, è stimabile in circa € 420.000,000.

Il valore stimato deriva da tutte le considerazioni effettuate precedentemente sull'immobile per la presenza di vari stati di fatto, livelli di manutenzione e localizzazione effettiva della zona di interesse nel comune di Ascoli Piceno in area quasi centrale della città, considerato da mettere a base d'asta per eventuali rialzi.

Con la presente relazione ~~ritengo~~ ~~d'aver~~ assolto all'incarico ricevuto e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, 30 agosto 2019

*Il Tecnico Incaricato*

Ing. Gianluca Ameli

