

Tribunale di Ascoli Piceno
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO -SEDE CENTRALE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 22/2017

Creditore procedente

BANCA DEL FUCINO SPA

contro

Debitore

XXXXXXXXXX

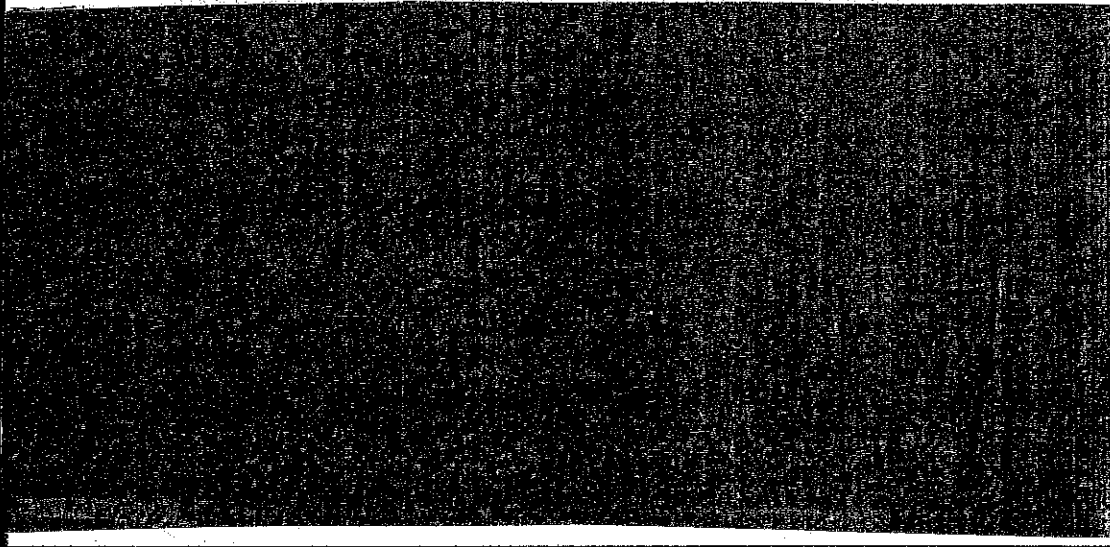
Creditori intervenuti

UNICREDIT SPA

RELAZIONE PERITALE DELL'ESPERTO
DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Diritto di piena proprietà 1/1 su:

-Un appartamento per civile abitazione e fondaco in Comune di Ascoli Piceno via Lungotronto E. Bartolomei n. 1 censito al catasto fabbricati al Foglio 169 P.lla 689 sub 6 (LOTTO n. 1)



-Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Claudia Di Valerio
-Tecnico (esperto) incaricato: geom. Alberto Panichi
-Data giuramento: 15.03.2018

Panichi geom. Alberto Via dei Bonaccorsi, 21 - 63100 Ascoli Piceno (AP) Tel 0736-257969 -336-632767

Pec: alberto.panichi@geopec.it Email alberto@rinascita.it

C.F. : PNC LRT 65T13 A462R P. IVA : 02152300444

-Data prossima udienza: 14.09.2018

1. Premessa e Quesiti

All'udienza del giorno 18 del mese di gennaio dell'anno 2018 il sottoscritto geom. Alberto Panichi nato ad Ascoli Piceno il 13/12/1965, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1255 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 247 con studio in Ascoli Piceno via dei Bonaccorsi, 21 tel e fax 0736-257969 veniva nominato esperto nel procedimento di esecuzione R.G.E. n. 22/2017 promosso dal creditore procedente BANCA DEL FUCINO SpA contro il debitore XXXXXXXXX.

Il giorno 15.03.2018, letti attentamente i quesiti nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze, accettavo l'incarico conferitomi e prestavo il giuramento di rito davanti al funzionario giudiziario Dr.ssa Rita Albertini e mi venivano posti i seguenti 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, 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 EDILIZIA - 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 e 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 restano 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

- a) Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- b) Domande giudiziali (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 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,
- (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 autorizza l'esperto ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici competenti documenti che siano utili all'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) e a far uso della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici.

Ciò premesso, ho controllato la completezza della certificazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (relazione Notarile del 07.04.2017 in atti dell'esecuzione RG 22/2017 Notar Castaldo) dalla quale non risulta nota d'iscrizione contro del 27.03.2017 RP 298 RG 1875 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Trib di Ancona Rep 373/2017 a favore di VENETO BANCA SpA Piazza G.B. Dall'Armi, 1 Montebelluna (TV) C.Fisc. 00208740266 del complessivo importo di €. 32.000,00 a garanzia della restituzione della somma in linea capitale di € 18.454,70 gravante sugli immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobile siti nel comune di Venarotta.

Il sottoscritto effettuava presso gli uffici competenti le visure utili all'espletamento dell'incarico, previa comunicazione scritta al debitore esecutato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti nell'esecuzione (a mezzo -PEC- Posta Elettronica Certificata e Raccomandata RR) comunicava l'inizio alle operazioni peritali eseguendo sopralluogo presso Gli immobili oggetto di pignoramento in data 05.04.2018 alle ore 09:30, effettuando i rilievi, le misurazioni e dettagliata documentazione fotografica.

2. Risposte ai quesiti:

-R.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda:

1) l'intera quota (1/1) su diritti di piena proprietà di un appartamento per civile abitazione in Comune di Ascoli Piceno via Lungotronto E. Bartolomei n 1 censito presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio di Ascoli Piceno al Foglio n. 169 Particella 689 Sub. 6 Catg. A/2 piano primo mq 121,62 oltre fondaco di mq. 27,60 Ditta XXXXXXXXXXX C. Fisc. XXXXXXXXXXX (in seguito Lotto n° 1)

Tenuto conto che i beni sono di fatto separabili ho ritenuto opportuno formare n° 2 Lotti denominati :

-Lotto n° 1 del valore commerciale di € 161.000,00 ;

Identificati e descritti in due allegate relazioni distinte.

Ascoli Piceno, li 09.07.2018

Geom. Alberto Panichi

Tribunale di Ascoli Piceno

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO -SEDE CENTRALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n. 22/2017

Creditore procedente

BANCA DEL FUCINO SPA

contro

Debitore

XXXXXXXXXX

Creditori intervenuti

UNICREDIT SPA

RELAZIONE PERITALE DELL'ESPERTO

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà' (1000/1000) su:

-Un appartamento per civile abitazione e fondaco in Comune di Ascoli Piceno via Lungotronto E. Bartolomei n. 1 censito al catasto fabbricati al Foglio 169 P.Ila 689 sub 6

-Giudice dell'esecuzione :Dott.ssa Claudia Di Valerio

-Tecnico (esperto) incaricato: geom. Alberto Panichi

-Data giuramento: 15.03.2018

-Data prossima udienza: 14.09.2018

1. Premessa e Quesiti

All'udienza del giorno 18 del mese di gennaio dell'anno 2018 il sottoscritto geom Alberto Panichi nato ad Ascoli Piceno il 13/12/1965, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1255 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 247 con studio in Ascoli Piceno via dei Bonaccorsi, 21 tel e fax 0736-257969 veniva nominato esperto nel procedimento di esecuzione R.G.E. n. 22/2017 promosso dal creditore procedente **BANCA DEL FUCINO SpA** contro il debitore **XXXXXXXXXX**.

Panichi geom. Alberto Via dei Bonaccorsi, 21 - 63100 Ascoli Piceno (AP) Tel 0736-257969 -336-632767

Pec: alberto.panichi@geopec.it Email alberto@rinascita.it

C.F. : PNC LRT 65T13 A462R P. IVA : 02152300444

Il giorno **15.03.2018**, letti attentamente i quesiti nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze, accettavo l'incarico conferitomi e prestavo il giuramento di rito davanti al funzionario giudiziario Dr.ssa Rita Albertini e mi venivano posti i seguenti **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, 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 dichiarare 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 e 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 restano 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

- a) Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- b) Domande giudiziali (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) Diffornità 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,
- (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 autorizza l'esperto ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici competenti documenti che siano utili all'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) e a far uso della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici.

Ciò premesso, ho controllato la completezza della certificazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (relazione Notarile del 07.04.2017 in atti dell'esecuzione RG 22/2017 Notar Castaldo) dalla quale non risulta nota d'iscrizione contro del 27.03.2017 RP 298 RG 1875 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Trib di Ancona Rep 373/2017 a favore di VENETO BANCA SpA Piazza G.B. Dall'Armi, 1 Montebelluna (TV) C.Fisc. 00208740266 del complessivo importo di €. 32.000,00 a garanzia della restituzione della somma in linea capitale di € 18.454,70 gravante sugli

immobili oggetto della presente perizia oltre ad altri immobile siti nel comune di Venarotta (Cifr. All. n. 2 doc. catastale e ipocatastale)

Il sottoscritto effettuava presso gli uffici competenti le visure utili all'espletamento dell'incarico, previa comunicazione scritta al debitore esecutato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti nell'esecuzione (a mezzo -PEC- Posta Elettronica Certificata e Raccomandata RR) comunicava l'inizio alle operazioni peritali eseguendo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data **05.04.2018** alle ore **09:30** (Cifr. All. n. 1 verbale inizio operazioni peritali), effettuando i rilievi, le misurazioni e dettagliata documentazione fotografica.

2. Risposte ai quesiti:

-R.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda l'intera quota di 1/1 su diritti di piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo sito nel comune di Ascoli Piceno via Lungotronto Emidio Bartolomei n. 1 al piano primo di un fabbricato di piani tre fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto. L'appartamento ha una consistenza pari a mq 121,62 oltre mq 2,35 di terrazzo e annesso locale fondaco al piano seminterrato S1 di consistenza pari a mq. 27,60 ed è composto da soggiorno, n. 2 bagni, cucina, n. 3 camere da letto, balcone, censito presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio di Ascoli Piceno al Foglio n. 169 Particella 689 Sub. 6 Catg. A/2 piano primo rendita € 588,76 Ditta XXXXXXXXXXXX C. Fisc. XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1000/1000 (Cifr. all n. 2 Documentazione catastale).

E' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

L'appartamento si trova nel comune di Ascoli Piceno in zona centro storico, a destinazione prevalentemente residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primari e secondari.

L'accesso allo stabile dall'esterno avviene dalla via Lungotronto Emidio Bartolomei al n° civico 1 tramite ampio portone condominiale, dal predetto, si accede all'androne condominiale con relativo chiostro interno e vano scala interno comune, tramite due rampe di scale e si sale al primo piano dove si trova l'accesso all'appartamento oggetto di perizia (int. 6) e a altri due appartamenti (int.ni 4 e 5). Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è stato oggetto di lavori di straordinaria manutenzione (ridistribuzione spazi interni e rifacimento di bagno e cucina) nel 2006 da parte dell'attuale proprietaria con DIAE (ex Art. 22 DPR 380/01) presso il Comune di Ascoli Piceno.

I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica nella cucina , in parquet nel soggiorno corridoio e camere da letto ed in ceramica monocottura nei bagni , gli infissi interni ed esterni sono in legno in buono stato di conservazione, le finestre sono dotate di vetro-camera mm 3-9-3 termico e persiane esterne in cattivo stato di conservazione , le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile e tinteggiati, le pareti dei bagni sono rivestite fino all'altezza di ml 2.00 con ceramica monocottura . L'impianto di riscaldamento e di tipo autonomo con caldaia installata esternamente sul balcone alimentata a gas metano, gli elementi radianti sono di tipo verticale in ghisa.

L'appartamento oggetto di stima risulta essere in buone condizioni di manutenzione generale e avere delle buone finiture interne, il locale fondaco al piano S1 presenta sul lato SUD e EST delle infiltrazioni di acqua . (Cifr. all n. 4 Documentazione Fotografica)

Sulla base di informazioni acquisite risulta che, alla data di effettuazione del sopralluogo (05.04.2018), l'edificio di cui alla presente relazione non era dotato di attestato di certificazione energetica e che a seguito degli eventi sismici di agosto e ottobre 2016 sia in corso un progetto di ristrutturazione e miglioramento sismico che riguarda l'intero edificio e seguito di scheda AEDES categoria "B" (danni lievi)

L'appartamento confina con vano scala e chiostro interno, oltre ad altri due appartamenti, i due lati liberi affacciano rispettivamente a EST su P.zza S.M. Intervinias e a NoRD via Lungotronto Bartolomei, il fondaco al piano seminterrato S1 confina con corridoio condominiale, altra proprietà e i due lati liberi con a EST su P.zza S.M. Intervinias e a SUD via delle Canterine, .

Sono di pertinenza del fabbricato: la chiostrina interna e l'androne d'ingresso

I millesimi condominiali sono 131,30 Tab "A prop." , 127,180 Tab "B scale ascensore" e 131,030 Tab "B prop. inquilini" la quota ordinaria condominiale annuale è di circa di € 1.030,00 nessuna spesa straordinaria già approvata alla data della presente relazione, la spesa condominiale insoluta alla data del sopralluogo risulta essere pari ad € 3.364,00 (Cifr. All. n. 1 schema ripartizione spese condominiali)

Lo stato civile della debitrice risulta essere: separata con omologa del Trib di Ascoli Piceno RG 619/16 del 30.06.2016 (Cifr. All. n. 1 Omologa Trib Ascoli Piceno del 30.06.2016)

Vista la distribuzione dei locali dell'unità immobiliare e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritengo che essi siano indivisibili e costituiranno LOTTO DI VENDITA UNICO.

-R. 2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL 'IMMOBILE

L'appartamento come sopra descritto costituisce porzione di un fabbricato costruito a partire dal 1925 in *Zona Centro storico nel Comune di Ascoli Piceno* ultimo titolo edilizio DIA del 23.04.2004 interventi di manutenzione straordinaria con redistribuzione degli spazi interni e rifacimento impianti (Cifr. All. n° 3 Elaborati depositati presso il Comune di Ascoli Piceno)

L'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico. All'immobile eseguito non risultano annessi terreni.

-R. 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (05.04.2018) effettuato dallo scrivente l'appartamento risulta occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra **XXXXXXXXXXXX** insieme ai suoi due figli e da questi utilizzato in forza di assegnazione in fase di separazione (Cifr. All. n. 1 Omologa Trib Ascoli Piceno del 30.06.2016).

-R. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalla relazione notarile prodotta in atti d'ufficio (R.E. Trib. AP n.22/17) ai sensi dell'Art. 567 c.p.c., oltre al controllo ed integrazione, alla data di redazione della presente relazione di stima, del sottoscritto presso i competenti uffici:

ONERI E VINCOLI:

Che resteranno a carico dell'acquirente:

- a) Nessun vincolo trascritto o oneri di natura condominiale;
- b) Nessuna domanda giudiziale trascritta;
- c) Nessun vincolo artistico, storico di inalienabilità o indivisibilità ;
- d) Nessun diritto demaniale di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- e) Nessun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- f) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito dell'omologa di separazione consensuale (Cifr. All. n. 1 Omologa Trib Ascoli Piceno del 30.06.2016).

Che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita:

g) Iscrizioni:

- g 1) Iscrizione n° 9219/1938 Reg. Part. del 10.11.2010 - Ipoteca volontaria a favore della BANCAPULIA SpA -. con sede in San Severino C. fisc. 00148520711, del complessivo importo di € 360.000,00 a garanzia della restituzione della somma in linea capitale di Euro 200.000,00 , contro **XXXXXXXXXXXX** (parte terza datrice d'ipoteca) e (debitore non datore) gravante sull'immobile denominato Lotto 1 oggetto dell'esecuzione per l'intera proprietà, successivamente annotato di surrogazione in data 07.04.2014 ai nn. 1340/191 a favore di BANCAPULIA SpA alla società
Al come parte creditrice della BANCAPULIA
- g 2) Iscrizione n° 1906/268 Reg. Part. del 15.03.2013 - Ipoteca volontaria a favore della BANCAPULIA SpA -. con sede in San Severino C. fisc. 00148520711, del complessivo importo di € 60.000,00 a garanzia della restituzione della somma in linea capitale di Euro 30.000,00 , contro

- XXXXXXXXXX** parte terza datrice d'ipoteca) e
(debitore non datore) gravante
sull'immobile denominato Lotto 1 oggetto dell'esecuzione per l'intera
proprietà.
- g 3) Iscrizione n° 646/76 Reg. Part. del 07.02.2014 - Ipoteca volontaria a favore
della **BANCAPULIA SpA** -. con sede in San Severino C. fisc.
00148520711, del complessivo importo di € 77.400,00 a garanzia della
restituzione della somma in linea capitale di Euro 43.000,00 , contro
XXXXXXXXXX) parte terza datrice d'ipoteca) e
(debitore non datore) gravante
sull'immobile denominato Lotto 1 oggetto dell'esecuzione per l'intera
proprietà.
- g 4) Iscrizione n° 7727/1075 Reg. Part. del 13.11.2015 ipoteca giudiziale di Euro
110.000,00, a favore della **Banca del FUCINO SpA** con sede in Roma,
C.F. 00694710583, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale
di Ascoli Piceno in data 20.03.2015 n° 125 di Rep. contro R
XXXXXXXXXX) gravante sull'immobile denominato
Lotto 1 per l'intera proprietà e Lotto 2 per i 5/12 di proprietà oggetto
dell'esecuzione
- g 5) Iscrizione n° 1434/170 Reg. Part. del 01.03.2016 ipoteca giudiziale di Euro
70.000,00, a favore della **Banca del FUCINO SpA** con sede in Roma, C.F.
00694710583, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di
Ascoli Piceno in data 19.02.2015 n° 332/2015 di Rep. contro
XXXXXXXXXX n) gravante sull'immobile denominato
Lotto 1 per l'intera proprietà
- g 6) Iscrizione n° 1875/298 Reg. Part. del 27.03.2017 ipoteca giudiziale di Euro
32.000,00, a favore di **VENETO BANCA SpA** Piazza G.B. Dall'Armi, 1
Montebelluna (TV) C.Fisc. 00208740266, derivante da Decreto Ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Ancona in data 01.03.17 n° 373/17 di Rep. contro
XXXXXXXXXX) gravante sull'immobile denominato
Lotto 1 per l'intera proprietà e Lotto 2 per i 5/12 di proprietà oggetto
dell'esecuzione oltre alla quota di 1/6 di diritti di proprietà su fabbricati e
terreni nel comune di Venarotta
(Cifr. All. n. 2 doc. catastale e ipocatastale)

h) Trascrizioni pregiudizievoli:

- h 1) Trascrizione n° 752/1090 Reg. Part. del 22.02.2017 verbale di pignoramento
immobili del Trib. Di Ascoli Piceno del 20.01.2017 Rep n. 66/2017 a favore della
Banca del FUCINO SpA con sede in Roma, C.F. 00694710583, contro

XXXXXXXXXX gravante sull'immobile denominato Lotto 1 per l'intera proprietà e Lotto 2 per i 5/12 di proprietà oggetto dell'esecuzione (Cifr. all n° 2 Visure catastali e Ipotecali)

Costi per le cancellazioni:

-Cancellazione della TRASCRIZIONE (h1) e delle ISCRIZIONI (g1-g2 -g3 -g4-g5-g6) € 1.300,00 oltre oneri e diritti per la presentazione stimabili in circa € 500,00 per un totale di € 1.800,00= importo che verrà detratto negli abbattimenti di valore in fase di stima.

i) NON Sono state rilevate difformità catastali:

-R. 5 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è riferita alla data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ed avuto riguardo della natura e destinazione del bene.

Il sottoscritto, oltre a utilizzare la propria esperienza personale, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona, siti internet specializzati, Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, analizzando atti di compravendita nella zona nell'ultimo anno, onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

La stima è stata effettuata considerando l'immobile occupato.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile con i relativi impianti generali visti in funzione dell'attuale destinazione.

Si è tenuto debito conto del grado di vetustà dell'immobile in oggetto con particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso.

Ci si è soffermati altresì a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche, di mercato e il particolare momento economico confrontando le offerte sul mercato e compravendite ultime di immobili similari a quello in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto.

Si è tenuto conto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti nella zona.

Si è considerata con scrupolosa diligenza l'ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione del bene in oggetto, trovando conferma nella stragrande maggioranza degli operatori del settore interpellati.

Criteri di stima adottati:

A) Valore di capitalizzazione dei redditi:

E' il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, detratte le spese ed imposte.

B) Valore di mercato con metodo comparativo:

E' l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

CALCOLO CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO Misurazione ai sensi del DPR 138/98 All. "C"						
Destinazione	Sup Lorda MQ		Coeff. ragguglio	Sup Lorda Commerciale MQ	Esposizione	Condizioni
Appartamento	12 1. 62		100 %	121.62	N-E	Normale
Balcone	2. 35		50%	1.18	E	Pessime
Fondaco P S I	27 .6		50%	13.8	S-E	Pessime
TOTALI	15 1. 57			136.6		

Stima A: Valore di capitalizzazione dei redditi.

Le informazioni prese dal mercato edilizio in zona sono confermate dai dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) che stima tra **3,30 a 5,40 €/mq x mese** il valore di locazione per abitazioni civili di normale stato conservativo, si assumerà un valore, per la tipologia costruttiva, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per lo stato di conservazione del bene da stimare, di **4,40 €/ mq.x mese** di superficie lorda commerciale.

Per determinare il saggio di capitalizzazione si è adeguato il saggio medio applicabile in zona del 3,50 % con i relativi aumenti e decrementi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (*cifr. Carlo Forte, Elementi di Estimo Urbano / Carlo Forte-Baldo De Rossi Principi di economia ed Estimo*), arrivando alla determinazione del saggio da utilizzare pari al **2,80 %**.

Avremo quindi:

Superficie lorda commerciale ragguagliata = _____ mq. 136,60
Reddito **annuo unitario** lordo da affitto €/mq (4,40 x 12)= _____ €/mq 52,80
Reddito **annuo totale** lordo da affitto totale (52.80 x 136.60)= _____ € 7.212,48
Detrazione 25% spese (Manutenz. Servizi, Amm.ne, Imposte etc...) = _____ € - 1.803,12
Reddito **netto** annuo **(Rn)**= _____ € 5.409,36
Saggio di capitalizzazione ragguagliato **(r)**= _____ % 2,80

A) Valore di capitalizzazione del bene (Vm):

Si applica la formula matematico-finanziaria per la capitalizzazione dei redditi:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

quindi:

$$V_m = \frac{€ 5.409,36}{2,80 \%} = € 193.191,43 (A)$$

STIMA B: Valore di mercato con metodo comparativo:

Ritengo congruo un valore unitario di €/mq 1.450,00 di superficie commerciale lorda, in linea con i valori di mercato della zona di ubicazione dell'immobile.
Avremo quindi:

$$\text{Sup. Comm. Ragguagliata Lorda mq } 136,60 \times \text{€/mq } 1.450,00 = € 198.070,00 (B)$$

VALORE DI STIMA:

Media tra i valori di stima in precedenza "A" e "B"

$$(\text{Valore "A"} + \text{Valore "B"}) / 2 = (193.191,43 + 198.070,00) / 2 = € 195.630,71$$

Alla valutazione sopra ottenuta vengono applicati i seguenti abbattimenti:

Valore di stima			€ 195.630,71
Abbattimenti:			
Forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e presenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese insolute.			
	detrazione	10,00%	€ 19.563,07
Stato d'uso e manutenzione già considerato in fase di stima.			
	detrazione	0,00%	€ 0,00
Stato di possesso (occupato).			
	detrazione	5,00%	€ 9.781,54
Cancell. Tesori ed iscriz. da capitolo 2, R4 a carico aggiudicatario.			
	detrazione		€ 1.800,00
Bonifica rifiuti tossici.			
	detrazione	0,00%	€ 0,00
Incolato spese condominiali			
	detrazione		<u>€ 3.364,00</u>
TOTALE ABBATTIMENTI			<u>€ 34.508,61</u>
Valore al netto degli abbattimenti			€ 161.122,10

VALORE FINALE = (valore di stima - abbattimenti) = € 161.122,10

VALORE FINALE IN CIFRA TONDA = € 161.000,00

CONCLUSIONI :

L'appartamento sito in Ascoli Piceno via Lungotronto E. Bartolomei, n° 1 piano primo interno 6 con annesso fondaco al piano S1 ha un valore attuale di mercato di Euro 161.000,00 (centosessantunomila/00)

3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA E DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE

Panichi geom. Alberto Via dei Bonaccorsi, 21 - 63100 Ascoli Piceno (AP) Tel 0736-257969 -336-632767
Pec: alberto.panichi@geopec.it Email alberto@rinascita.it
C.F. : PNC LRT 65T13 A462R P. IVA : 02152300444

LOTTO UNICO N° 1

Piena proprietà su un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Ascoli Piceno via Lungotronto E. Bartolomei n° 1 piano primo interno 6 con annesso fondaco e distinto al catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 169, p.lla 689, sub 6, categoria A/2, composto da:

-Ingresso-soggiorno, n° 3 camere da letto, n° 2 bagni, cucina e n° 1 balcone consistenza lorda totale mq 123,97 (comp. Balcone)

-Fondaco al piano S1 di mq 27,60

PREZZO A BASE D'ASTA: € 161.000,00 (euro centosessantunoomila/00).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Il sottoscritto con la presente relazione di stima che si compone di n° 12 pagine e n° 4 allegati, ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, li 09.07.2018

Geom. Alberto Panichi

Elenco allegati:

- Allegato 1 : Verbale inizio operazioni peritali, Omologa separazione consensuale Trib AP 619/2016 RG, riepilogo spese condominiali.
- Allegato 2 : Documentazione Catastale e ipocatastale.
- Allegato 3 : Stralcio elaborati depositati presso il Comune di Ascoli P.
- Allegato 4 : Documentazione fotografica.