



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 124/2019

Giudice Delegato dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitore esecutato



Creditore Procedente



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1.	Premessa.....	pag. 3
2.	Pignoramento.....	pag. 3
	2.1. - Dati del Pignoramento	
	2.2. - Corrispondenza dei dati del Pignoramento	
3.	Criteri di Misurazione	pag. 3
4.	Criteri di Valutazione	pag. 4
5.	5.1. Lotto 1 - Dati Sintetici per la formazione del bando d'asta	pag. 6
	5.2. Lotto 2 - Dati Sintetici per la formazione del bando d'asta	pag. 7
6.	Elementi Identificativi e Descrittivi	pag. 8
	6.1. - Dati Catastali	
	6.2. - Conformità Catastale	
	6.3. - Consistenza	
	6.4. - Accessi	
	6.5. - Descrizione	
7.	Elementi Giuridici	pag. 10
	7.1. - Provenienza	
	7.2. - Stato Civile del Debitore Pignorato	
	7.3. - Confini	
	7.4. - Servitù	
	7.5. - Stato di Possesso	
	7.6. - Sussistenza di Vincoli	
	7.7. - Condominio	
	7.8. - Iscrizioni	
	7.9. - Trascrizioni Pregiudizievoli	
8.	Elementi Urbanistici	pag. 14
	8.1. - Dati Urbanistici	
	8.2. - Conformità Urbanistica	
	8.3. - Certificazioni	
9.	Sezione Estimativa.....	pag. 16
	9.1. - Commerciabilità degli immobili	
	9.2. - Stima	
	9.3. - Market Comparison Approach (Standard ISO 17024)	
	9.4. - Valore a Base d'Asta	
10.	Elenco Allegati	pag. 21



1 - PREMESSA

L'immobile pignorato di proprietà dei signori [REDACTED] è situato nel territorio del Comune di Ascoli Piceno (AP), località Brecciarolo, in Via delle Betulle n.7.

Le indagini ricognitive sono ricondotte alle ordinarie ricerche e visure Amministrative presso gli Uffici Tecnici dei rispettivi Comuni, le visure catastali e quelle ipotecarie. L'analisi della documentazione acquisita e gli accertamenti eseguiti hanno permesso di redigere la "Due Diligence Immobiliare", integrata dalla stima dei beni con la determinazione del valore a base d'asta.

Si dà atto che i Signori [REDACTED] sono persone fisiche, conseguentemente la vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro.

2 - PIGNORAMENTO

2.1 - DATI DEL PIGNORAMENTO

Con Atto Giudiziario in data [REDACTED] n. repertorio [REDACTED] trascritto al registro generale n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED], presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] ha pignorato la proprietà dei signori [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3, così descritta:

- Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 81, part. 770 sub. 10, cat. A/2 - Abitazione di tipo civile, Vani 10, Via delle Betulle n.7, interno 4, Piano S1-2;
- Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 81, part. 770 sub. 11, cat. A/2 - Abitazione di tipo civile, Vani 6, Via delle Betulle n.7, interno 5, Piano 3;
- Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 81, part. 770 sub. 9, cat. C/6 - Autorimessa, 55 mq, Via delle Betulle n.7, Piano S1.

2.2 - CORRISPONDENZA DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, nonché nel Certificato Notarile, corrispondono ai dati catastali e allo stato attuale degli immobili pignorati.

3 - CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 - CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

In sostanza, i nuovi criteri sopprimono completamente i giudizi che oggi sono troppo spesso influenzati da immotivate personalizzazioni tecniche dello stimatore e stabiliscono in maniera univoca e dimostrata la determinazione del valore di mercato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Appare subito evidente che un gran numero di caratteristiche di differenziazione, sono di supporto a calcoli analitici che consentono la determinazione dei prezzi marginali.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

Ed è proprio sul "prezzo marginale" della caratteristica di differenziazione che si basa il procedimento di stima.

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

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

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

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

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

Da circa quattro anni, si assiste a un incremento dell'offerta d'immobili di differenti segmenti e nelle zone oggetto d'indagine se ne rilevano già alcuni che sono in vendita da tempo ma senza esito.

Si aggiunge poi che lo scarso mercato delle compravendite rilevato per immobili meno recenti, è anche dovuto all'ingiustificata richiesta di prezzi maggiorati che invece, possono essere richiesti per immobili di più recente costruzione o ristrutturazione.

Finiture più moderne, infissi, impianti più all'avanguardia e performanti, classi energetiche compatibili con i risparmi energetici e criteri costruttivi strutturali antisismici più severi, condizionano enormemente la reale differenza del valore di mercato tra gli immobili con qualche anno di vetustà rispetto a quelli più recenti.

La stima parametrica che è stata eseguita con riferimento alla superficie e al probabile valore unitario al metro quadrato, impone però un'indispensabile cautela per l'importanza che riveste invece la determinazione del più probabile valore di realizzo.

Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dall'attuale situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni.

Non si deve poi sottovalutare che la stima del valore di mercato, si fonda sul presupposto di una futura transazione commerciale concretizzata da un venditore e un compratore, indipendenti da vincoli e concretamente motivati da propri interessi opposti e che l'offerta sia disponibile sul mercato per un tempo ragionevolmente lungo e sufficiente a pubblicizzare adeguatamente il bene.

Inoltre, se non adeguati alle più attuali norme antisismiche o meno performanti sotto il profilo dell'efficienza energetica, gli immobili subiscono inevitabile penalizzazione in termini di opportunità di commercializzazione sul libero mercato.

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

Al fine di rendere i beni in oggetto maggiormente appetibili sul mercato odierno, nella presente valutazione vengono predisposti due LOTTI di vendita: LOTTO 1 appartamenti a piano secondo e terzo con pertinenze a piano interrato; LOTTO 2 autorimessa a piano interrato.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

LOTTO "1"

ASCOLI PICENO – loc. Brecciarolo, Via delle Betulle n.7

5.1 - DATI SINTETICI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

- Diritto:** Diritti di 1/1 della piena proprietà;
- Ubicazione:** Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Via delle Betulle n.7;
- Natura:** Appartamento e pertinenze.
- Consistenza:** Superficie Esterna Lorda (SEL) appartamento (piano secondo) mq 172,00, balconi mq 79,00, mansarda rifinita collegata all'appartamento (piano terzo/sottotetto) mq 119,00, terrazzo a tasca mq 8,00, rustico (piano interrato) mq 96,00, locale adibito ad ufficio (piano interrato) mq 53,00, Fondaco (piano interrato) mq 12.
- Dati Catastali:** Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **81 Part. 770 Sub. 10**, Zona Cens. 3, Categoria A/2, Classe 4, Vani 10, R.C. € 619,75, Piani S1-2;
Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **81 Part. 770 Sub. 11**, Zona Cens. 3, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, R.C. € 309,25, Piano 3.
- Possesso:** L'appartamento con i relativi locali accessori è abitualmente ed esclusivamente abitato dai tre Debitori Esecutati e saltuariamente dal [REDACTED] di uno di loro. ([REDACTED] con i figli [REDACTED] e [REDACTED] e saltuariamente dal [REDACTED]).
- Urbanistica:** Concessione edilizia n. 152/91 rilasciata il 22.10.1991 (per la costruzione del fabbricato di civile abitazione);
Concessione edilizia n. 325/93 rilasciata il 27.12.93 (variante alla concessione edilizia n. 152/91);
Concessione edilizia in Sanatoria (condono) n.4956/95 Prot.n. 7580 del 01.03.95 rilasciato il 24.03.1998 (per realizzazione di bagni al piano sottotetto e seminterrato);
DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04.07.97 (variante alla concessione edilizia n. 325/93 e successiva proroga del 27.11.96);
Certificato di collaudo Prot.n. 25865 del 19.08.97;
Dichiarazione di Abitabilità Prot.n.25984 del 07.10.97;
Condono edilizio Prot.n.65710/2004 del 09.12.2004 in corso (per cambio di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione e copertura del terrazzo).
- Ad oggi è possibile integrare la pratica di condono in corso con la documentazione mancante, tra cui una rata dell'oblazione, per concludere l'iter procedurale ed ottenere l'abitabilità del piano sottotetto.
L'unità immobiliare e le sue pertinenze, compreso il piano sottotetto, presentano difformità interne e traslazioni dei balconi, sanabili con una S.C.I.A. ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Note:

Valore a base d'Asta:

Quota 1/1 Piena Proprietà **€ 228.500,00** (Euro Duecento ventottomila cinquecento/00).



LOTTO "2"

ASCOLI PICENO – loc. Brecciarolo, Via delle Betulle n.7

5.2 - DATI SINTETICI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritto: Diritti di 1/1 della piena proprietà;

Ubicazione: Comune di Ascoli Piceno (AP), loc. Brecciarolo, Via delle Betulle n.7;

Natura: Autorimessa.

Consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) Garage mq 61,00 (piano interrato).

Dati Catastali: Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **81** Part. **770 Sub. 9**, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 55 mq, R.C. € 130,66, Piano S1.

Possesso: L'autorimessa è interamente di proprietà dei Debitori Esecutati e da loro utilizzata.

Urbanistica: Concessione edilizia n. 152/91 rilasciata il 22.10.1991 (per la costruzione del fabbricato di civile abitazione);
Concessione edilizia n. 325/93 rilasciata il 27.12.93 (variante alla concessione edilizia n. 152/91);
DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04.07.97 (variante alla concessione edilizia n. 325/93 e successiva proroga del 27.11.96);
Certificato di collaudo Prot.n. 25865 del 19.08.97;
Dichiarazione di Abitabilità Prot.n.25984 del 07.10.97.

L'unità immobiliare presenta difformità rientranti nei limiti di tolleranza edilizia, perciò non occorrono adempimenti in sanatoria edilizia.

Note:

Valore a base d'Asta:

Quota 1/1 Piena Proprietà **€ 17.800,00** (Euro Diciassettemila ottocento/00).



6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - DATI CATASTALI

Il fabbricato, del quale i due Lotti in oggetto (appartamento con pertinenze ed autorimessa) ne costituiscono porzione, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (AP) al Foglio di mappa n. 81, particella n. 770 (**All. 1**).

Nel dettaglio le porzioni in oggetto sono così identificate (**All.2**):

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: Foglio di Mappa 81, Part. 770, Sub. 10, Zona Cens. 3, Categoria A/2, Classe 4, Vani 10, R.C. € 619,75, Piani S1-2 (**All. 4**);

Foglio di Mappa 81, Part. 770, Sub. 11, Zona Cens. 3, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, R.C. € 309,25, Piano 3 (**All. 5**).

Le suddette unità immobiliari (Sub.10 e 11) derivano, da variazione per divisione n. 1584.1/2005 del 31/01/2005, dall'unità già censita con il Fg. 81, part. 770, Sub. 5.

Lotto 2 - Autorimessa: Foglio di Mappa 81 Part. 770 Sub. 9, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 55 mq, R.C. € 130,66, Piano S1 (**All.3**).

Entrambi i Lotti risultano intestati ai Debitori Esecutati, ovvero: [redacted] nata ad [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted]; [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted]; [redacted] nata in [redacted] il [redacted], Codice Fiscale [redacted] ([redacted]).

6.2 - CONFORMITA' CATASTALE

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: la planimetria catastale esistente dell'appartamento a piano 2° e sue pertinenze a piano interrato, Sub.10, denunciata il 31/01/2005 (**All. 4**) non rappresenta correttamente l'immobile sia a piano 2° che a piano interrato, dato che al suo interno è stata realizzata una diversa distribuzione dei spazi, inoltre due balconi sono stati realizzati di maggiori dimensioni, nonché sono presenti alcune lievi difformità grafiche.

La planimetria catastale esistente della mansarda a piano 3° (sottotetto), Sub.11, denunciata il 31/01/2005 (**All. 5**) anch'essa non rappresenta correttamente l'immobile per diversa distribuzione dei spazi interni e lievi difformità grafiche.

Per la regolarizzazione catastale dovrà essere predisposta apposita denuncia di variazione con procedura DOCFA per entrambi i subalterni, da effettuarsi solo a seguito della relativa sanatoria edilizia presso il Comune di Ascoli Piceno (AP).

Si osserva che dette difformità non determinano modifica della rendita catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

L'onere per la variazione catastale del Lotto 1 sarà quantificabile previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 650,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 100,00, per circa complessivi € 933,00.

Lotto 2 - Autorimessa: la planimetria catastale esistente dell'autorimessa a piano interrato, Sub.9, denunciata il 10/03/1995 (**All. 3**) rappresenta correttamente l'immobile salvo alcune lievi difformità grafiche rientranti nei limiti di tolleranza. Dette difformità non determinano modifica della rendita catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia e non necessitano di regolarizzazione catastale.

Da cui ne deriva l'assenza di spese attinenti a pratiche di regolarizzazione catastale.



6.3 - CONSISTENZA

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: l'intera unità immobiliare è composta da 2 subalterni collegati tra loro tramite scala interna ad oggi non utilizzabile perché chiusa mediante parete provvisoria in cartongesso. Si sviluppa su 3 livelli, dei quali le abitazioni ai piani 2° e 3° (sottotetto) e le pertinenze a piano interrato. Sebbene catastalmente gli appartamenti ai piani secondo e sottotetto siano suddivisi in due subalterni, di fatto si tratta di un'unica grande abitazione posta su due piani comunicanti tramite scala interna e servita da impianti non suddivisi, con unico contatore ed unica caldaia. Sul subalterno a piano sottotetto ad oggi è in corso una pratica di condono edilizio, non ancora rilasciato, per il cambio d'uso da soffitta a residenziale. Per questo motivo, ai fini valutativi, ad oggi l'appartamento a piano sottotetto si considera come una mansarda ben rifinita a servizio dell'appartamento sottostante e direttamente collegata allo stesso.

Trattasi di:

- Sub.10 - abitazione a piano 2° composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, uno studiolo, tre bagni, tre ripostigli, due disimpegni e cinque balconi dei quali due medio-grandi e locali accessori a piano interrato composti da rustico, fondaco, locale ad uso ufficio e due bagni;
- Sub.11 - abitazione a piano 3°/sottotetto (ad oggi mansarda a servizio della suddetta) composta da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio/lavanderia ed una terrazza a tasca, con altezza massima di 2,20 ml e minima di 1,00 ml.

Lotto 2 – Autorimessa: ampio locale ad uso autorimessa a piano interrato.

In allegato si produce la planimetria degli immobili redatte sulla base di misurazioni dirette acquisite in loco e planimetrie di progetto (**All. 7**).

La consistenza degli immobili è determinata con le misure che sono state acquisite direttamente in loco. Le consistenze sono calcolate per Superficie Esterna Lorda (SEL), Superficie Interna Lorda (SIL) e Superficie Interna Netta (SIN), conteggiate ad altezza >1,50ml ed arrotondate all'unità. Di seguito si distinguono per Livello di Piano, Destinazione, Consistenza mq (SEL-SIL-SIN):

LOTTO 1

PIANO INTERRATO (Sub.10)

(destinazione)	(SEL) m ²	(SIL) m ²	(SIN) m ²
Fondaco	12,00	10,00	10,00
Rustico con bagno	96,00	89,00	85,00
Locale ad uso ufficio con bagno	53,00	50,00	49,00

PIANO SECONDO (Sub.10)

(destinazione)	(SEL) m ²	(SIL) m ²	(SIN) m ²
Abitazione con cucina, soggiorno, due camere, uno studiolo, tre bagni, tre ripostigli e due disimpegni	172,00	153,00	147,00
Cinque balconi	79,00	72,00	72,00

PIANO TERZO/SOTTOTETTO (Sub. 11)

(destinazione)	(SEL) m ²	(SIL) m ²	(SIN) m ²
Mansarda rifinita con cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio/lavanderia	119,00	111,00	108,00
Un terrazzo a tasca	8,00	7,00	7,00

LOTTO 2

PIANO INTERRATO (Sub.9)

(destinazione)	(SEL) m ²	(SIL) m ²	(SIN) m ²
Autorimessa	61,00	55,00	55,00



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

6.4 - ACCESSI

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: l'accesso al fabbricato condominiale avviene attraverso corte privata aperta su strada pubblica, dalla quale si può accedere al vano scala ed ascensore condominiali interni a servizio di tutti i piani, e quindi anche dell'abitazione ai piani 2° e 3° ed alle sue pertinenze a piano interrato in oggetto. Attraverso una rampa carrabile ed un corsello condominiale è anche possibile accedere direttamente dall'esterno alle pertinenze a piano interrato.

Lotto 2 - Autorimessa: l'accesso al piano interrato del fabbricato condominiale avviene attraverso una rampa carrabile aperta su strada pubblica, dalla quale si può accedere al corsello condominiale di servizio alle autorimesse, tra le quali quella in oggetto. E' altresì possibile accedere al piano interrato dall'interno del fabbricato, attraverso il vano scala ed ascensore condominiali.

6.5 - DESCRIZIONE

In allegato, si produce l'elaborato tecnico descrittivo "Scheda del Dato Immobiliare" che elenca le caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni (**All. 8**).

Le caratteristiche indicate negli elaborati concorrono a individuare il Segmento Immobiliare con i dati riguardanti la Tipologia, il Mercato, Domanda e Offerta, Livello di Prezzo Medio, caratteristiche Locazionali e Posizionali.

Sono poi riproposte le caratteristiche dimensionali per ogni livello di piano.

Le caratteristiche Interne elencano le finiture e la dotazione d'impianti oltre alla classe di efficienza energetica.

A concludere, si elencano le caratteristiche economiche e condominiali.

7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA

Dalla verifica della certificazione notarile del [redacted] e dall'ispezione telematica ([redacted]) si evince che le unità immobiliari in oggetto, Lotto 1 e Lotto 2, sono pervenute a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [redacted] nato ad [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], deceduto il [redacted].

Dichiarazione di successione registrata con Repertorio n. [redacted] del [redacted] all'Ufficio del Registro di [redacted] ([redacted]), trascritta in atti in data [redacted] ai numeri [redacted]. L'unità negoziale oggetto di successione è costituita n.16 unità immobiliari, tra le quali gli immobili censiti al Fg. 81 di [redacted] con la P.Ila 770 sub. 5 e 9.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente relazione censite al Fg. 81 di [redacted] con la P.Ila 770 sub.10 e 11 (LOTTO 1) derivano, da variazione per divisione n. [redacted] del [redacted], dall'unità già censita con il Fg. 81, part. 770, Sub. 5.

7-2 - STATO CIVILE DEI DEBITORI PIGNORATI

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [redacted] in data [redacted] ([redacted]):

- la signora [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] ha contratto matrimonio con il defunto signor [redacted] nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted], in data [redacted] ad [redacted] ([redacted]).

Con atto in data [redacted] rep. n. [redacted] a rogito del Notaio [redacted] del distretto notarile di [redacted] e [redacted], gli sposi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

Con atto in data [redacted] rep. n. [redacted] a rogito del Notaio [redacted] del distretto notarile di [redacted] e [redacted], gli sposi [redacted] e [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile, hanno stipulato convenzioni matrimoniali relative agli immobili oggetto di relazione.

Con atto in data [redacted] rep. n. [redacted] a rogito del Notaio [redacted] del distretto notarile di [redacted] e [redacted], gli sposi [redacted] e [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del Codice Civile, hanno stipulato convenzioni matrimoniali relative ad altri immobili.

- Non risulta annotato alcun provvedimento in merito alla costituzione di fondi patrimoniali a carico dei sig.ri [redacted] e [redacted].

7.3 - CONFINI

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: l'appartamento a piano 2° e la mansarda a piano 3° (sottotetto) occupano tutto il piano del fabbricato di cui fanno parte e confinano a Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest con vano scala ed ascensore comuni (Sub.1), affacciano a Sud-Est sulla pubblica Via delle Betulle, a Sud-Ovest su corte comune (Sub.1) in distacco da corte di fabbricato di altra proprietà alla particella 180, a Nord-Est su rampa comune (Sub.1) in distacco da corte di fabbricato di altra proprietà alla particella 214, a Nord-Ovest su corte privata di altra proprietà (Sub.2) in distacco da corte di fabbricato di altra proprietà alla particella 285.

Le pertinenze a piano interrato confinano a Nord-Est con rampa e corsello comuni (Sub.1) ed in parte con vano scala, ascensore e locali tecnici comuni (Sub.1), a Nord-Ovest in parte con vano scala, ascensore e locali tecnici comuni (Sub.1) ed in parte con unità immobiliare della stessa proprietà (Sub.9) identificata al Lotto 2, a Sud-Ovest in parte con vano scala, ascensore e locali tecnici comuni (Sub.1) ed in parte terrapieno, a Sud-Est terrapieno.

Lotto 2 - Autorimessa: l'autorimessa a piano interrato confina a Nord-Est in parte con corsello comune (Sub.1) ed in parte con unità immobiliare di altra proprietà (Sub.8), a Nord-Ovest e Sud-Ovest terrapieno, a Sud-Est in parte con locale tecnico comune (Sub.1) ed in parte con unità immobiliare della stessa proprietà (Sub.10) identificata al Lotto 1.

7.4 - SERVITÙ

Trascrizione nn. [redacted] - Costituzione servitù coattiva

Costituzione di servitù coattiva del Sindaco di [redacted] in data [redacted] al n. di repertorio [redacted]. A favore di [redacted], c.f. [redacted] contro [redacted] nato ad [redacted] ([redacted]) il [redacted] codice fiscale [redacted] e altri, per servitù di scarico da esercitarsi sui seguenti terreni siti nel Comune di [redacted] al fg. 81, part. 612 e part. 137.

Si precisa che l'immobile insiste su area censita al NCT, partita 1, Fg. 81, Part. 770, derivante dal frazionamento della Part. 137 in atti dal [redacted] al n. [redacted].

7.5 - STATO DI POSSESSO

LOTTO 1 - L'appartamento con i relativi locali accessori è abitualmente ed esclusivamente abitato dai Debitori Esecutati, [redacted] con i figli [redacted] e [redacted] e saltuariamente dal figlio di quest'ultimo.

LOTTO 2 - L'autorimessa è interamente di proprietà dei Debitori Esecutati e da loro utilizzata.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Per quanto accertato all'ufficio tecnico del comune di Ascoli Piceno ed ai registri di Conservatoria dei RR.II. non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. L'immobile risulta inoltre inserito in ambito di tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali, D.Lgs. 42/2004, Parte terza, art.142, c.1, lett.c: fiumi "Torrente Bretta" e vincolato dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI): aree esondabili E3.

7.7 - CONDOMINIO

Le unità immobiliari in considerazione fanno parte di un condominio registrato in data 27/02/2012 con denominazione "██████████", codice fiscale ██████████, del quale la rappresentante è la signora ██████████. Sono state reperite anche le relative tabelle millesimali risalenti alla costituzione del Condominio (██████████).

Di fatto però i soli quattro condomini gestiscono le spese relative alle parti comuni con ripartizione equa e comuni accordi, perciò NON risultano verificabili spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, né spese condominiali straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute e non pagate, le spese sulle parti comuni, come il vano scala, l'ascensore, il corsello carrabile e la corte, ad oggi non sono quantificabili.

7.8 - ISCRIZIONI

Lotti 1 e 2 (All. 10)

a) Iscrizione del ██████████ - Registro Particolare n. ██████████ - Registro Generale n. ██████████ - Atto Notarile Pubblico, Notaio ██████████ (██████████) - Repertorio n. ██████████ del ██████████ - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (██████████).

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo istituito dal Notaio ██████████ in qualità di Pubblico ufficiale in ██████████ (██████████), c.f. ██████████, il ██████████ al n. di repertorio ██████████.

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo a favore di ██████████ con sede a ██████████ (██████████), c.f. ██████████, a garanzia del capitale di € ██████████, si iscrive ipoteca della durata di ██████████ anni per complessivi € ██████████.

b) Iscrizione del ██████████ - Registro Particolare n. ██████████ - Registro Generale n. ██████████ - Atto Notarile Pubblico, Notaio ██████████ (██████████) - Repertorio n. ██████████ del ██████████ - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (██████████).

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo istituito dal Notaio ██████████ in qualità di Pubblico ufficiale in ██████████ (██████████), c.f. ██████████, il ██████████ al n. di repertorio ██████████.

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo a favore di ██████████ con sede a ██████████ (██████████), c.f. ██████████, a garanzia del capitale di € ██████████, si iscrive ipoteca della durata di ██████████ per complessivi € ██████████.

A margine della nota si rileva annotazione nn. ██████████ del ██████████ - restrizione di beni: vengono liberati immobili estranei a quelli oggetto di valutazione.

c) Iscrizione del ██████████ - Registro Particolare n. ██████████ - Registro Generale n. ██████████ - Pubblico ufficiale ██████████, c.f. ██████████ - Repertorio n. ██████████ del ██████████ - IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 (██████████).



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 istituito da [redacted] per la provincia di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted]. Ipoteca Legale a favore di [redacted] con sede a [redacted] () e domicilio ipotecario a [redacted] () Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted] a garanzia del capitale di € [redacted], si iscrive ipoteca per complessivi € [redacted]. Contro [redacted] nata in [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

d) Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] - Registro Generale n. [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted], c.f. [redacted] - Repertorio n. [redacted] del [redacted] - IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 ([redacted]).

Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 istituito da [redacted] per la provincia di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted]. Ipoteca Legale a favore di [redacted] con sede a [redacted] () e domicilio ipotecario a [redacted] () Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted] a garanzia del capitale di € [redacted], si iscrive ipoteca per complessivi € [redacted]. Contro [redacted] nato a [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

e) Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] - Registro Generale n. [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted], c.f. [redacted] - Repertorio n. [redacted] del [redacted] - IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 ([redacted]).

Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 istituito da [redacted] per la provincia di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted]. Ipoteca Legale a favore di [redacted] con sede a [redacted] () e domicilio ipotecario a [redacted] () Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted] a garanzia del capitale di € [redacted], si iscrive ipoteca per complessivi € [redacted]. Contro [redacted] nata a [redacted] (AP) il [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

f) Iscrizione del [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] - Registro Generale n. [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted], c.f. [redacted] - Repertorio n. [redacted] del [redacted] - IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 ([redacted]).

Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 istituito da [redacted] per la provincia di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], il [redacted] al n. di repertorio [redacted]. Ipoteca Legale a favore di [redacted] con sede a [redacted] () e domicilio ipotecario a [redacted] () Via [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted] a garanzia del capitale di € [redacted], si iscrive ipoteca per complessivi € [redacted]. Contro [redacted] nata in [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted], per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotti 1 e 2 (All. 10)

a) Trascrizione del [redacted] - Registro Particolare [redacted] - Registro Generale [redacted] - Pubblico ufficiale [redacted] - Repertorio [redacted] del [redacted] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ([redacted]).

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili istituito dall'Ufficiale Giudiziario del [redacted] di [redacted] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [redacted], con sede in [redacted] (), il [redacted] al n. di repertorio [redacted].

A favore di [redacted] con sede a [redacted] (), c.f. [redacted] contro [redacted] nata in [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/3 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] () il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/3 di



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Lotti 1e2 - Spese presumibili a carico dell'acquirente per la cancellazione o regolarizzazione delle formalità
Il costo analitico per la restrizione dell'Ipoteca giudiziale e per le Ipoteche legali può essere effettuato solo a seguito dell'aggiudicazione poiché la Tassa Ipotecaria si calcola sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito nella misura dello 0,50% con un minimo di 200,00, oltre Tassa Ipotecaria di € 35,00 e Imposta di Bollo € 59,00.

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00.

Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per la sola tassa ipotecaria.

Ai predetti costi, si deve aggiungere quello tecnico per la compilazione della formalità e la consegna all'ufficio che in media può essere determinato in € 120,00 oltre I.V.A. e cassa previdenza per ogni domanda per circa complessivi € 154,00 a formalità.

DESCRIZIONE	Costo
cancellazione n.2 ipoteche volontarie	-€ 70,00
cancellazione n.4 ipoteche legali *	-€ 1.176,00
cancellazione n.1 atto di pignoramento *	-€ 294,00
spese professionali (Iva e Cassa comprese) per n.7 formalità	-€ 1.076,04
TOTALE	-€ 2.616,04

* € 294,00 = € 200,00 imp. ip. + € 59,00 bollo + € 35,00 tassa ip. (costo analitico effettuabile solo a seguito dell'aggiudicazione, vedasi sopra).

8 - ELEMENTI URBANISTICI E CERTIFICAZIONI

8.1 - DATI URBANISTICI

Previsioni Strumenti Urbanistici (All.29)

Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il PRG del Comune di Ascoli Piceno in adeguamento al PPAR ed al parere di conformità favorevole con rilievi espresso con decreto del presidente della provincia di A.P. n.214 del 19/10/2015, approvato con delibera di C.C. n.2 del 26/01/2016 immediatamente esecutiva e variante parziale alle NTA approvata con delibera di C.C. n.180 del 23/09/2014 immediatamente esecutiva. Da PRG vigente, il fabbricato ricade interamente in zonizzazione "Zone di completamento - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità, art.49 delle N.T.A.; esso non è classificato come edificio di interesse.

Dalla cartografia vigente risultano i seguenti elementi e vincoli:

- Codice dei Beni Culturali, D.Lgs. 42/2004, Parte terza, Beni paesaggistici, art.142, c.1, lett.c: fiumi "Torrente Bretta";
- Piano Assetto Idrogeologico (PAI): aree esondabili E3.

Precedenti Edilizi

La prima autorizzazione reperita in ordine cronologico, riguardante gli immobili pignorati, è la Concessione edilizia n. 152/91 presentata in data 21/01/1980 e rilasciata il 22/10/1991 ad [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], riguardante la costruzione dell'intero fabbricato di civile abitazione (All. 19).

La seconda autorizzazione reperita è la Concessione edilizia n. 325/93 presentata in data 14/11/1992 e rilasciata il 27/12/1993 ad [REDACTED] (vedasi voltura della ditta richiedente), essa è la variante alla concessione edilizia n. 152/91 del 22/10/1991(All. 20).

La terza autorizzazione è la DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04/07/1997 intestata ad [REDACTED], riguardante la variante alla concessione edilizia n. 325/93 e successiva proroga del 27/11/1996, per



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

modifiche sulla distribuzione interna e lievi modifiche delle aperture esterne (**All. 21**).

La quarta autorizzazione è la Concessione edilizia in Sanatoria (condono) n.4956/95 Prot.n. 7580 del 01/03/1995 rilasciato il 24/03/1998 ad [REDACTED], per realizzazione di bagni al piano sottotetto e seminterrato (**All. 22**).

In seguito è stato depositato il Certificato di collaudo statico Prot.n. 25865 del 19/08/1997 (**All. 23**).

In data 21/08/1997 è stata presentata la Domanda di Abitabilità per l'interno fabbricato, rilasciata con Prot.n.25984 il 07/10/1997 (**All. 24**).

A seguire è stata presentata dalla Signora [REDACTED], in qualità di proprietaria, la Domanda di Condo edilizio Prot.n.65710/2004 del 09/12/2004 ad oggi ancora in corso e non rilasciata (**All. 25**). Detta pratica riguarda solo il LOTTO 1, ovvero l'appartamento a piano 2° e la mansarda a piano 3°/sottotetto, in particolare è relativa al cambio di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione ed alla copertura del terrazzo a tasca a piano sottotetto.

Si evidenzia che la pratica ad oggi risulta sospesa in attesa di integrazione e che buona parte dei versamenti conteggiati a titolo di oblazioni ed oneri concessori, sono stati saldati. Per poter concludere l'iter burocratico sarà necessario incaricare un tecnico per l'integrazione della pratica sospesa e concludere il versamento delle rate di oblazione.

Si precisa che in maniera cautelativa in questa valutazione il piano sottotetto viene conteggiato come mansarda rifinita e non abitabile, non essendo ancora rilasciato il condono per cambio d'uso.

8.2 - CONFORMITA' URBANISTICA

Lotto 1 - Appartamento con pertinenze: dal confronto dello stato attuale dell'appartamento a piano 2°, mansarda a piano 3° e pertinente a piano interrato, con l'ultimo progetto autorizzato ovvero la DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04/07/1997, si sono rilevate alcune incongruenze (**All. 7**). Nello specifico, a livello urbanistico, è stata riscontrata la difformità della sagoma di due balconi, alcuni spostamenti di tramezzature interne ed alcune difformità rientranti in errori di rappresentazione grafica e nei limiti di tolleranza esecutiva.

Salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria edilizia. Essendo la tipologia di difformità "interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, che riguardano le parti strutturali dell'edificio ed i prospetti", si potrà procedere con una SCIA a sanatoria ai sensi degli art. 22 comma 1 lett. a) e art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00, oltre alle spese professionali che si ipotizzano in € 2.000,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza), per circa complessivi € 2.562,00 (previo opportuno preventivo) ed i diritti di segreteria comunali. Nel dettaglio si considera in via cautelativa:

sanzione per SCIA a sanatoria opere interne ed esterne =	€ 1.000,00
diritti di segreteria	€ 150,00
<u>Oneri professionali (compresa Iva e Cassa Prev.)</u>	<u>€ 2.562,00</u>
Totale	€ 3.712,00

(costi da verificare in base all'apposito preventivo di professionista incaricato ed alle risultanze del progetto a sanatoria a seguito di verifica da parte del Responsabile del Procedimento)

A seguito della regolarizzazione urbanistica, bisognerà predisporre apposita denuncia di variazione con procedura DOCA (vedasi par. 6.1).

Lotto 2 - Autorimessa: dal confronto dello stato attuale dell'autorimessa a piano interrato, con l'ultimo progetto autorizzato ovvero la DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04/07/1997, non si sono rilevate



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

incongruenze, salvo alcune lievi difformità grafiche ed altre rientranti nei limiti di tolleranza esecutiva (**All. 7**). Non occorrerà sostenere oneri per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria edilizia e spese tecniche.

8.3 - CERTIFICAZIONI

Non risultano depositati le certificazioni degli impianti, ma è agli atti l'autorizzazione di abitabilità dell'intero fabbricato ad esclusione del sottotetto.

9 - SEZIONE ESTIMATIVA

9.1 - COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il lotto così come sopra descritto ha una discreta appetibilità per l'ubicazione ed esposizione nella zona. Le condizioni generali e le finiture del fabbricato sono da ritenere discrete. Le attuali condizioni di forte contrazione del mercato immobiliare sono concentrate soprattutto sugli immobili più recenti, con maggiori prestazioni energetiche e sismiche e influiscono in modo considerevole sulla concreta commerciabilità degli immobili. Tali problematiche hanno considerevole incidenza su quello oggetto di stima che non è di recente costruzione.

9.2 - STIMA

In appendice si produce uno schema estimativo che elenca tutti i parametri utilizzati per la determinazione del valore commerciale del cespite. Il valore è da considerare in attinenza alla definizione della Banca d'Italia circ. 263/06 cioè, l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò per precisare che il valore commerciale reale dell'immobile può non corrispondere a quello d'immediato realizzo che sarebbe invece condizionato dall'attuale momento di recessione economica del mercato immobiliare e da inevitabili speculazioni.

Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere i dati immobiliari di tre comparabili.

9.3 - MARKET COMPARISON APPROACH (Standard ISO 17024)

Il procedimento di stima con il MCA è di seguito riportato e più analiticamente e dettagliatamente esplicitato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare che si allega alla relazione (**All. 26**).

Comparabile "A"

Appartamento ai piani 2° e 3° (sottotetto) in Via delle Campanule n.3, Brecciarolo, Ascoli Piceno (AP), due bagni, superficie principale mq 98,00, due balconi mq 36,00, un fondaco al piano interrato mq 10,00, una mansarda rifinita e collegata all'appartamento mq 40,00 (con altezza minima superiore a 1,50 ml), un garage a piano interrato mq 15,00, senza ascensore, anno di costruzione 1979 e di trasformazione del sottotetto 1990, classe energetica G. Prezzo di compravendita € 100.000,00, data della compravendita 26/06/2020.

Comparabile "B"

Appartamento a piano 1° in Via delle Campanule n.1, Brecciarolo, Ascoli Piceno (AP), un bagno, superficie principale mq 92,00, due balconi mq 40,00, un fondaco al piano seminterrato mq 9,00, un garage a piano seminterrato mq 16,00, senza ascensore, anno di costruzione 1977, classe energetica F. Prezzo di compravendita € 75.000,00, data della compravendita 08/07/2020.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

Comparabile "C"

Appartamento a piano 3° in Via dei Settembrini, Brecciarolo, Ascoli Piceno (AP), un bagno, superficie principale mq 101,00, due balconi mq 34,00, un fondaco al piano terra mq 7,00, una soffitta a piano 4° (sottotetto) mq 55,00, un garage a piano terra mq 15,00, senza ascensore, anno di costruzione 1975, ristrutturazione del 2010, classe energetica G. Prezzo di compravendita € 97.500,00, data della compravendita 23/09/2020.

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 100.000,00	€ 75.000,00	€ 97.500,00	
DAT - Data (mesi)	7	6	4	
SUP - Superficie principale (mq)	98,00	92,00	101,00	172,00
BAL - Balconi (mq)	36,00	40,00	34,00	79,00
TER - Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LAS - Lastrico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
FON - Fondaco, Cantina (mq)	10,00	9,00	7,00	12,00
RUS - Rustico, Taverna (mq)	0,00	0,00	0,00	149,00
SOF - Soffitta-Ripostiglio (mq)	0,00	0,00	55,00	0,00
MAN - Mansarda (mq)	40,00	0,00	0,00	119,00
POR - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOG - Loggia (mq)	0,00	0,00	0,00	8,00
VER - Veranda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOP - Soppalco (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOT - Locali Tecnici (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
MAG - Magazzino (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
BOX - Box auto coperto (mq)	15,00	16,00	15,00	61,00
PAC - Posto auto coperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
PAS - Posto auto scoperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
COR - Corte esclusiva (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SER - Servizi (n)	2	1	1	7
LIV - Livello piano (n)	2	1	3	2
IMP - Impiantistica (n)	0	0	0	0
STM - Stato di manutenzione (n)	2	2	3	2
Panorama PAN (n)	1	1	1	1
Inquinamento INQ (n)	1	1	1	1

Tabella degli indici

Data: variazione dei prezzi nel periodo rilevata dal rapporto dell'Agenzia del Territorio, Svalutazione 1.8%.

Indice mercantile superficie principale S1, abitazione (sup): 100%.

Indice mercantile superficie principale S2, mansarda rifinita collegata all'appartamento con altezza minima superiore a 1,50 ml con i requisiti per l'abitabilità (man): 70%.

Indice mercantile seminterrati abitabili, rustico, taverna, locale ad uso ufficio (rus): 60%.

Indice mercantile soffitta/ripostiglio non collegata direttamente all'appartamento (sof): 25%.

Indice mercantile loggia (log): 35%.

Indice mercantile superficie balconi (bal): 30%.

Indice mercantile fondaci/cantine (fon): 25%;

Indice mercantile autorimessa/garage (box): 50%;

Livello di piano: con ascensore indice +2%.



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

Costi intervento di manutenzione per il passaggio da punteggio 2 a 3 (finiture generali e deumidificazione a piano interrato): € 10.000,00.

Bagno: costo di ricostruzione € 5.000,00, Vita media anni 40 (aspettativa di vita presunta in funzione dell'uso), Vetustà media anni 25 (età del bene intesa come grado di utilizzo in funzione del suo stato di manutenzione).

Tabella dei prezzi marginali

Data

Comparabile "A" € 100.000,00 x 0,018/12 = € 150,00

Comparabile "B" € 75.000,00 x 0,018/12 = € 112,50

Comparabile "C" € 97.500,00 x 0,018/12 = € 146,25

Prezzo Medio Minimo

Comparabile "A" € 100.000,00/(98,00+36,00x30%+10,00x25%+40,00x70%+15,00x50%)= €/mq 681,20

Comparabile "B" € 75.000,00/(92,00+40,00x30%+9,00x25%+16,00x50%) = €/mq 656,46

Comparabile "C" € 97.500,00/(101,00+34,00x30%+7,00x25%+55,00x25%+15,00x50%)= €/mq 726,53

P.M.M.= €/mq 656,46

p(superficie) = €/mq 656,46, p(balcone) = €/mq 196,94, p(fondaco) = €/mq 164,11, p(rustico) = €/mq

393,87, p(soffitta) = €/mq 164,11, p(mansarda) = €/mq 459,52, p(loggia) = €/mq 229,76, p(box) = €/mq

328,23

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	150,00	112,50	146,25
p(SUP) (euro/mq)		656,46	
p(BAL) (euro/mq)		196,94	
p(TER) (euro/mq)		229,76	
p(LAS) (euro/mq)		88,97	
p(FON) (euro/mq)		164,11	
p(RUS) (euro/mq)		393,87	
p(SOF) (euro/mq)		164,11	
p(MAN) (euro/mq)		459,52	
p(POR) (euro/mq)		229,76	
p(LOG) (euro/mq)		229,76	
p(VER) (euro/mq)		393,87	
p(SOP) (euro/mq)		98,47	
p(LOT) (euro/mq)		98,47	
p(MAG) (euro/mq)		393,87	
p(BOX) (euro/mq)		328,23	
p(PAC) (euro/mq)		196,94	
p(PAS) (euro/mq)		164,11	
p(COR) (euro/mq)		13,13	
p(SER) (euro/n)		1.875,00	
p(LIV) (euro/n) Se Subject > Comp	2.000,00	1.500,00	1.950,00
p(LIV) (euro/n) Se Subject < Comp	1.960,78	1.470,59	1.911,76
p(IMP) (euro/n)		0,00	
p(STM) (euro/n)	0,00	0,00	-10.000,00



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 100.000,00	€ 75.000,00	€ 97.500,00
DAT (mesi)	-975,00	-675,00	-585,00
SUP (mq)	48.577,68	52.516,41	46.608,32
BAL (mq)	8.468,27	7.680,53	8.862,14
TER (mq)	0,00	0,00	0,00
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	328,23	492,34	820,57
RUS (mq)	58.687,09	58.687,09	58.687,09
SOF (mq)	0,00	0,00	-9.026,26
MAN (mq)	36.301,97	54.682,71	54.682,71
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
LOG (mq)	1.838,07	1.838,07	1.838,07
VER (mq)	0,00	0,00	0,00
SOP (mq)	0,00	0,00	0,00
LOT (mq)	0,00	0,00	0,00
MAG (mq)	0,00	0,00	0,00
BOX (mq)	15.098,47	14.770,24	15.098,47
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	9.375,00	11.250,00	11.250,00
LIV (n)	0,00	1.500,00	-1.911,76
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	0,00	-10.000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 277.699,78	€ 277.742,40	€ 273.824,35

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

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

VALORE DEL SUBJECT: € 276.422,18

Il valore commerciale di tutte le unità immobiliari pignorate in unico Lotto (Lotto 1 + Lotto 2), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come specificato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All.31**), è determinato in cifra tonda in complessivi

€ 276.400,00 (Euro Duecento settantaseimila quattrocento/00)

Così ripartito:

LOTTO 1 - € 256.400,00 (Euro Duecento cinquantaseimila quattrocento/00)

LOTTO 2 - € 20.000,00 (Euro Ventimila/00)



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

9.4 - VALORE A BASE D'ASTA

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

LOTTO 1

Valore di Mercato	€ 256.400,00
Riduzione forfettaria 10%	- € 25.640,00
Spese per cancellazione formalità (in proporzione sul totale)	- € 2.412,00
Costi amministrativi e tecnici S.C.I.A. a sanatoria	- € 3.712,00
Costi amministrativi e tecnici variazione catastale	- € 933,00
Totale Valore =	€ 228.527,00
VALORE A BASE D'ASTA arr.to	€ 228.500,00

(Euro Duecento ventottomila cinquecento/00)

LOTTO 2

Valore di Mercato	€ 20.000,00
Riduzione forfettaria 10%	- € 2.000,00
Spese per cancellazione formalità (in proporzione sul totale)	- € 204,00
Totale Valore =	€ 17.796,00
VALORE A BASE D'ASTA arr.to	€ 17.800,00

(Euro Diciassettemila ottocento/00)



INDICE DEGLI ALLEGATI

All. 0	Verbale inizio operazioni peritali;
All. 1	Estratto di Mappa Comune di Ascoli Piceno Fg.81, Part.770;
All. 2	Elaborati Planimetrici Fg.81, Part.770 del 2005 e del 1995;
All. 3	Planimetria Catasto Urbano P.Illa 770 sub. 9;
All. 4	Planimetria Catasto Urbano P.Illa 770 sub. 10;
All. 5	Planimetria Catasto Urbano P.Illa 770 sub. 11;
All. 6	Visure Catastali storiche P.Illa 770 subb. 9-10-11;
All. 7	Planimetria degli immobili;
All. 8	Scheda del Dato Immobiliare;
All. 9	Documenti condominiali;
All. 10	Nota Trascrizione del 12.08.2005 Sub.9;
All. 11	Nota Iscrizione del 19.03.2010;
All. 12	Nota Iscrizione del 23.10.2009;
All. 13	Nota Iscrizione del 13.12.2010 e Annotazione del 07.04.2011;
All. 14	Nota Iscrizione del 23.10.2012;
All. 15	Nota Iscrizione del 31.10.2012;
All. 16	Nota Iscrizione del 02.11.2012;
All. 17	Nota Iscrizione del 07.06.2013;
All. 18	Nota Trascrizione del 21.10.2019;
All. 19	Concessione edilizia n. 152/91 rilasciata il 22.10.1991;
All. 20	Concessione edilizia n. 325/93 rilasciata il 27.12.93;
All. 21	DIAE n.417/97 Prot.n. 22143 del 04.07.97;
All. 22	Condono n.4956/95 Prot.n. 7580 del 01.03.95 rilasciato il 24.03.1998;
All. 23	Certificato di collaudo Prot.n. 25865 del 19.08.97;
All. 24	Dichiarazione di Abitabilità Prot.n.25984 del 07.10.97;
All. 25	Condono Prot.n.65710/2004 del 09.12.2004 in corso;
All. 26 - A	Ricerca comparabili per valutazione MCA - Comparabile "A"
All. 26 - B	Ricerca comparabili per valutazione MCA - Comparabile "B"
All. 26 - C	Ricerca comparabili per valutazione MCA - Comparabile "C"
All. 27	Documentazione fotografica;
All. 28	Cartografia generale;
All. 29	Estratti di PRG e NTA vigenti;
All. 30	Estratti anagrafe debitori eseguiti;
All. 31	Rapporto di Valutazione Immobiliare MCA

La presente relazione si compone di n. 21 pagine dattiloscritte, n. 34 allegati compresa la documentazione fotografica, e CD con i files in formato .doc, .pdf.
Ascoli Piceno li 18 gennaio 2021

IL C.T.U.

- geom. Domenico Ventura -