



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 66/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitori esegutati

[REDACTED]

Creditore Procedente

[REDACTED]
[REDACTED]

**Relazione di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Esperto stimatore

geom. Domenico Ventura

09/10/2024



INDICE

1.	Premessa	pag. 3
2.	Pignoramento	pag. 3
	2.1.- Dati del Pignoramento	
	2.2.- Corrispondenza dei dati del Pignoramento	
	2.3.- Verifica completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.	
3.	Criteri di Misurazione	pag. 4
4.	Criteri di Valutazione	pag. 5
5.	Lotto Unico - Dati Sintetici per la formazione del bando d'asta	pag. 6
6.	Elementi Identificativi e Descrittivi	pag. 7
	6.1. - Oggetto del pignoramento	
	6.2. - Localizzazione geografico-amministrativa	
	6.3. - Dati Catastali	
	6.4. - Conformità Catastale	
	6.5. - Consistenza	
	6.6. - Accessi	
	6.7. - Descrizione	
7.	Elementi Giuridici	pag. 9
	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. 12
	8.1. - Dati Urbanistici	
	8.2. - Conformità Urbanistica	
	8.3. - Certificazioni	
9.	Sezione Estimativa	pag. 13
	9.1. - Commerciabilità degli immobili	
	9.2. - Stima	
	9.3. - Market Comparison Approach (Standard ISO 17024)	
	9.4. - Valore a Base d'Asta	
-	Indice degli Allegati	pag. 18



1 – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Ventura, in data 17/06/2024 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 66/2023 R.G.E, effettuando il giuramento di rito con accettazione dell'incarico e consegna dei quesiti in data 29/06/2024. In data 05/08/2024 ha proceduto, in accordo con le parti, al sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto del pignoramento (vedasi **All.0**).

Gli immobili pignorati, di proprietà del signor [REDACTED], sono situati nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP), in Via Giulio Salvadori n.8.

Le indagini ricognitive sono ricondotte alle ordinarie ricerche e visure amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Monsampolo del Tronto, le visure catastali e quelle ipotecarie. L'analisi della documentazione acquisita e gli accertamenti eseguiti in loco, anche tramite rilievi e misurazioni, hanno permesso di redigere la presente relazione tecnico peritale, finalizzata alla stima dei beni pignorati ed alla determinazione del loro valore a base d'asta.

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 legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED], c.f. [REDACTED] e per essa [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] n. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED], creditrice nei confronti di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], c.f. [REDACTED] in qualità di parte mutuataria, per la propria quota di 1/1, di piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP) in Giulio Salvadori n.8 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze:

- a) Fabbricato – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- b) Fabbricato – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- c) Fabbricato – Uffici e studi privato.

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 11, part. 898, con i seguenti subalterni:**

- a) **Sub. 5**, cat. C/6, classe 3, vani 17, R.C. € 28,97;
- b) **Sub. 10**, cat. C/6, classe 3, consistenza 29 mq, R.C. € 49,42;
- c) **Sub. 20**, cat. A/10, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 661,06.

2.2 - CORRISPONDENZA DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Iscrizione a ruolo, nonché in quella di Trascrizione corrispondono ai dati catastali, ma non allo stato urbanistico autorizzato degli immobili pignorati.

2.3 - VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA, C.P.C.

Dalla verifica del Certificato Notarile redatto, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1 della legge n.302 del 03/08/1998, dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] e depositato agli atti in data [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], attestante le risultanze del catasto e dei pubblici registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, si evince che:

I dati riportati sono formalmente corretti e completi.



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 $\frac{1}{2}$ 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;

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 pertinenziali 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. 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 di 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 di 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. 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.



5 - LOTTO UNICO - DATI SINTETICI PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Al fine di rendere i beni in oggetto maggiormente appetibili sul mercato odierno, nella presente valutazione viene predisposto **UN UNICO LOTTO di vendita** comprendente un appartamento al piano terra, un lastrico solare al piano terzo e due autorimesse al piano S1.

MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) – Via Giulio Salvadori n.8

Diritto:	Diritti di 1/1 della piena proprietà;	
Ubicazione:	Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Via Giulio Salvadori n.8.	
Natura:	Appartamento, lastrico solare e n.2 autorimesse.	
Consistenza:		
Sup. lorda principale (SL) abitazione al piano terra:		73,70 mq
Sup. lorda principale (SL) lastrico solare al piano terzo		56,45 mq
Sup. lorda principale autorimesse al piano S1:		53,35 mq
Totale Superficie Esterna Lorda		183,50 mq
Totale Superficie commerciale convenzionale		93,42 mq

Dati Catastali:

- 1) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11** Part. **898** Sub. **5**, cat. C/6, classe 3, consistenza 17 mq, R.C. € 28,97, Piano S1.
- 2) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11** Part. **898** Sub. **10**, cat. C/6, Classe 3, consistenza 29 mq, R.C. 49,42 €, Piano S1.
- 3) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11** Part. **898** Sub. **20**, cat. A/10, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 661,06, Piano T-3.

Possesso: L'appartamento, con i relativi locali accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, è interamente di proprietà del debitore esecutato e utilizzato come ufficio.

Urbanistica:

- 1) Permesso di costruire n.2003/26 del 14/11/2003;
- 2) Voltura di intestazione;
- 3) DIA n.2006/71 del 31/05/2006 in variante al PDC n.2003/26 del 14/11/2003;
- 4) Agibilità del 03/06/2006;
- 5) CILAS n.2023/05.

Note: L'unità immobiliare e le sue pertinenze, compreso il lastrico solare, presentano difformità interne, sanabili con una CILA a sanatoria, il pagamento di una sanzione amministrativa ed alcuni interventi edili finalizzati al ripristino della corretta destinazione d'uso.

Valore a base d'Asta: **€ 138.000,00** (Euro Centotrentottomila/00).



6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, nella fattispecie di un appartamento, di un lastrico solare e n.2 autorimesse, sito nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Via Giulio Salvadori n.8 al piano T, 3 e S1. Censita al NCEU di detto Comune al:

- 1) Fg. 11, Part. 898, sub. 5**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, vani 17, R.C. € 28,97;
- 2) Fg. 11, Part. 898, sub. 10**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza 29 mq, R.C. € 49,42;
- 3) Fg. 11, Part. 898, sub. 20**, cat. A/10 (Uffici e studi privati), classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 661,06.

6.2 - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA (AII. 1)

L'appartamento e le relative autorimesse si trovano nel Comune di Monsampolo del Tronto (AP), in zona residenziale, dotata di servizi commerciali, scolastici, ricreativi e di collegamento. A circa 400 metri si trova la fermata dell'autobus più vicina che lo rende un appartamento ben collegato con il resto della città. Si trova a circa 22 km dall'Ospedale C. e G. Mazzoni ed a 8,50 Km dal casello autostradale San Benedetto del Tronto.

6.3 - DATI CATASTALI (AII. 2)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati:

- 1) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11 Part. 898 Sub. 5**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 3, consistenza 17 mq, R.C. € 28,97, Piano S1.
- 2) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11 Part. 898 Sub. 10**, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 3, consistenza 29 mq, R.C. 49,42 €, Piano S1.

Dati derivanti da: Costituzione del 18/05/2006 – Pratica n.AP0066556 in atti dal 18/05/2006.

- 3) Comune di Monsampolo del Tronto (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **11 Part. 898 Sub. 20**, cat. A/10 (Uffici e studi privati), Classe 1, consistenza 4 vani, R.C. 661,06 €, Piano T-3.

Dati derivanti da: Variazione di destinazione del 31/07/2006 – Pratica n.AP0102002 in atti dal 31/07/2006.

6.4 - CONFORMITA' CATASTALE (AII. 2, 3)

Le ultime planimetrie catastali agli atti delle due autorimesse, denunciate al NCEU il 18/05/2006 Pratica n. AP0066556, presentano alcune lievi difformità grafiche che non determinano modifica della rendita catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia. Si fa presente però che l'attuale destinazione dei due garage non è quella autorizzata.

Al contrario, l'ultima planimetria catastale agli atti dell'abitazione, denunciata al NCEU il 31/07/2006 Pratica n. AP0102002, presenta delle difformità rilevanti, che consistono nel cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio. Questa variazione non è stata autorizzata urbanisticamente.

Vista la necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Monsampolo del Tronto (AP), vedasi successivo paragrafo 8.2, a conclusione dell'iter procedurale si potrà depositare la variazione catastale con procedura DOCFA per l'intero Lotto di vendita.

L'onere per la variazione catastale del Lotto sarà quantificabile, previo opportuno preventivo e previa sanatoria urbanistico edilizia, e viene qui ipotizzato nell'importo di massima di € 550,00 oltre agli oneri di legge (Iva e Cassa di Previdenza) ed ai diritti catastali di € 150,00, per circa complessivi **€ 700,00**.

**6.5 – CONSISTENZA (All. 2)**

La consistenza degli immobili è determinata con le misure che sono state acquisite direttamente in loco. In allegato si producono le planimetrie degli immobili redatte sulla base delle suddette misurazioni dirette acquisite ai fini della presente relazione peritale.

Il criterio di misurazione delle consistenze immobiliari utilizzato è il SIM (Sistema Italiano di Misurazione), come descritto nel precedente Paragrafo 3.

Nel caso specifico l'area degli immobili è calcolata in Superficie Esterna Lorda (SEL), conteggiata ad altezza maggiore di 1,50 ml, comprensiva delle pareti perimetrali 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.

Le superfici accessorie rilevate per destinazione sono pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Lastrico solare di copertura, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Autorimessa/garage, 50%;

In sintesi si ottiene:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Fg.11 Part.898 sub 5, 10 e 20	Abitazione p. T	58,65	100%	58,65
	Terrazza p. T	15,05	35%	5,27
	Lastrico solare p. 3	56,45	5%	2,82
	Garage p. S1	53,35	50%	26,68
	TOTALE	183,50	mq.	93,42
TOTALE LOTTO UNICO (arr.to all'unità)		183,00	mq.	94,00

6.6 – ACCESSI

L'accesso all'appartamento avviene sia attraverso il vano scala condominiale con ingresso su Via Giulio Salvadori, sia direttamente da una scala interna che lo collega con i garage siti al piano interrato. I garage al piano S1 sono collegati con la strada o direttamente sulla via principale o mediante una corsia di manovra condominiale.

6.7 – DESCRIZIONE (All. 3, 4)**Descrizione generale del bene**

L'appartamento è posto al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Monsampolo del Tronto in Via Giulio Salvadori n.8, raggiungibile attraverso scale condominiali o interne esclusive.

E' tipologicamente definibile come appartamento, così composto:

- locali principali al piano terra, composti da 2 camere, 1 soggiorno/cucina, 1 bagno, 1 disimpegno e 1 balcone. Completano la proprietà, due autorimesse poste al piano interrato comprensive di 1 wc.

Descrizione degli elementi costitutivi il bene evidenziandone i materiali

L'immobile è realizzato con struttura portante verticale in c.a. e tamponature in laterizio. I solai interpiano sono in latero cemento a travetti in c.a.

Il solaio di copertura è in latero cemento a travetti in c.a.

L'immobile è intonacato e tinteggiato sia esternamente che internamente.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, mentre il portoncino d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato e quelle dei garage sono in alluminio.

La pavimentazione dell'appartamento è in gress mentre quella dei garage è in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv, gas, idro-sanitario, riscaldamento ed acqua calda sanitaria, impianto di riscaldamento a pavimento in prossimità degli ambienti residenziali.



Descrizione dello stato di conservazione degli elementi specifici del bene

La struttura portante verticale è di buona fattura. Le recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale non hanno creato particolari problematiche allo stabile. I solai in latero cemento interpiano sono di buona fattura. Le pavimentazioni interne sono in buono stato. I serramenti esterni occorrono di manutenzione ordinaria. In prossimità delle tamponature esterne che dividono l'appartamento dall'esterno (prospetto sud), si hanno dei fenomeni di infiltrazione d'acqua abbastanza evidenti. Stessa problematica si ha in prossimità del lastrico solare, che funge anche da copertura.

Descrizione della condizione statica

Le fondazioni non sono vulnerabili strutturalmente e sismicamente. L'immobile non ha avuto problemi strutturali con le recenti scosse sismiche che hanno interessato l'Italia centrale. La struttura portante è di buona fattura e non presenta problematiche statiche. La struttura orizzontale in latero cemento è di buona fattura e non presenta problematiche statiche. Il solaio di copertura è di buona fattura.

7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA (All. 6.1, 6.2)

Dalla verifica della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] in data [REDACTED] e dall'ispezione telematica n. [REDACTED] del [REDACTED] si evince che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono pervenute al signor [REDACTED], tramite:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare n. [REDACTED] - Registro Generale n. [REDACTED]

Atto Notarile Pubblico di compravendita, Notaio [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]) - Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore di (acquirente) [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

7.2 - STATO CIVILE DEL DEBITORE PIGNORATO (All. 5)

- Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED], il signor [REDACTED] è nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];

- Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED], il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], all'indirizzo [REDACTED] n. [REDACTED] - interno [REDACTED] del Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), risiede insieme al suo nucleo familiare composto dai seguenti soggetti:

- 1) [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];
- 2) [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];
- 3) [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];
- 4) [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];

- Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED], il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], risiede il [REDACTED] n. [REDACTED] - interno [REDACTED] del [REDACTED] ([REDACTED]);

- Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED], il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di [REDACTED], con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED];

7.3 - CONFINI (All. 2)

- L'appartamento confina a Nord, ad EST e ad OVEST con altre unità immobiliari residenziali, mentre a SUD con Via Giulio Salvadori.

- Le autorimesse confinano a Nord e ad OVEST con altre unità immobiliari della stessa categoria catastale, ad EST con il vano scala condominiale e a SUD con Via Giulio Salvadori.



7.4 - SERVITÙ

Non risultano trascritte agli atti servitù attive o passive.

7.5 - STATO DI POSSESSO (All. 4, 5)

L'appartamento, come visionato durante il sopralluogo, è stato trasformato in ufficio tecnico e viene abitualmente utilizzato dal Debitore Esecutato e dai suoi collaboratori.

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Per quanto accertato all'ufficio tecnico del Comune di Monsampolo del Tronto (AP), l'immobile non ricade in zona vincolata. L'immobile risulta inserito in "Art.27 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE", in particolare nella sottozona C6 (vedasi successivo paragrafo 8.1 e All. 7).

7.7 - CONDOMINIO (All. 11)

L'appartamento con i relativi locali pertinenziali, fanno parte del condominio denominato "LE MIMOSE", perciò, risultano soggetti a spese fisse di gestione e manutenzione di natura condominiale, spese condominiali straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e non pagate, alla data odierna in base al bilancio consuntivo risulta un insoluto come di seguito riportato:

- Alla data del 31/08/2024 risultano insoluti € 1.123,74

7.8 - ISCRIZIONI (All. 6.3)

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

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

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

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All. 6.4)

a) Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Atto Notarile Pubblico, Notaio [REDACTED] () - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Atto notarile pubblico finalizzato alla procedura della compravendita, Notaio Dottor [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede a [REDACTED] (), il [REDACTED] al n. di repertorio [REDACTED].

A favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] (), c.f. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

b) Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Atto Notarile Pubblico, Notaio [REDACTED] () - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.



Atto notarile pubblico finalizzato costituzione di un fondo patrimoniale, Notaio Dottor [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al n. di repertorio [REDACTED]/[REDACTED].
A favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

c) Trascrizione del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili istituito dall'[REDACTED] di [REDACTED] in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] al n. di repertorio [REDACTED].
A favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], c.f. [REDACTED], in qualità di parte mutuataria, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

Lotto unico - Spese presumibili a carico dell'acquirente per la cancellazione o regolarizzazione delle formalità

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 taxa ipotecaria.

1- IPOTECA VOLONTARIA R. Part. n. 1893	€	35,00
2- ATTO GIUDIZIARIO R. Part. n. 4236	€	294,00
Totale	€	329,00

In sintesi, gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo minimo presumibile di € **329,00**.



8 - ELEMENTI URBANISTICI

8.1 - DATI URBANISTICI

Previsioni Strumenti Urbanistici

(All. 7)

Lo strumento urbanistico ad oggi vigente è il PRG del Comune di Monsampolo del Tronto (AP).

Dalla cartografia di PRG risultano i seguenti elementi e vincoli:

- 1) L'immobile non ricade in zona vincolata;
- 2) L'immobile risulta inserito in "Art.27 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE", in particolare nella sottozona C6.

Titoli Edilizi e Abitabilità

(All. 8)

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del comune di Monteprandone (AP) effettuato in data 11/07/2024, richiesta protocollata al n. 8486 del 08/07/2024, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati:

- 1) Permesso di costruire n.2003/26 del 14/11/2003;
- 2) Voltura di intestazione
- 3) DIA n.2006/71 del 31/05/2006 in variante al PDC n.2003/26 del 14/11/2003;
- 4) Agibilità del 03/06/2006;
- 5) CILAS n.2023/05.

8.2 - CONFORMITA' URBANISTICA

(All. 3 e 8)

Dal confronto dello stato attuale dell'appartamento con l'ultimo precedente edilizio depositato e rilasciato dal Comune di Monteprandone, DIA n.2006/71 del 31/05/2006 in variante al PDC n.2003/26 del 14/11/2003, si sono rilevate alcune incongruenze.

Dall'analisi dello stato autorizzato e il rilievo laser scanner effettuato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Presenza di divisorio non autorizzato in prossimità del sub. 5;
- 2) Diversa rappresentazione grafica della scala che collega il piano interrato al pino terra (sub.10);
- 3) Cambio di destinazione d'uso non autorizzato dei sub. 5 e 10. La variazione consiste nella trasformazione dei locali adibiti a garage in ufficio.
- 4) Cambio di destinazione d'uso non autorizzato del sub. 20. La variazione consiste nella trasformazione dei locali adibiti a residenziale in ufficio.

La difformità descritta al punto n.1, può ritenersi ripristinabile mediante la demolizione del divisorio. Tale intervento sarà necessario per l'ottenimento della conformità urbanistica.

Le difformità descritte ai punti n.3 e 4, possono ritenersi ripristinabili mediante la rimozione delle attrezzature propedeutiche all'attività professionale e l'installazione dei nuovi arredi necessari per l'ottenimento della conformità urbanistica.

La difformità descritta al punto n.2, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria urbanistica pari a € 1.000,00. oltre alle spese professionali che si ipotizzano in € 1.500,00 oltre agli oneri di legge (da quantificarsi previo opportuno preventivo) ed i diritti di segreteria comunali. Di seguito lo schema riassuntivo.

Nel dettaglio si considera in via cautelativa:

1-	<u>oneri per sanatoria edilizia:</u>	
	sanzione per sanatoria urbanistica	€ 1.000,00
	diritti di segreteria	€ 100,00
2-	<u>spese professionali (escluse Iva e Cassa Prev.)</u>	€ 1.500,00
	Totale	€ 2.600,00



(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 DOCFA (vedasi paragrafo 6.4).

8.3 – CERTIFICAZIONI (All. 8.7)

Non sono state reperite alcune certificazioni.

9 - SEZIONE ESTIMATIVA

9.1 - COMMERCIALIZZABILITA' 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.

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.

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. 10).

Le ricerche effettuate hanno permesso di ottenere i dati immobiliari di tre comparabili (All. 9) compravenduti con prezzo noto in recente periodo, ovvero:

Comparabile "A"

Appartamento in Via Giulio Salvadori n. ___, Monsampolo del Tronto (AP)
Fg.11, Part.898, Sub.16, piano P1, cat. A/2, cl.04, consistenza 6 vani, r.c. € 238,60
Data di compravendita: 20/11/2023, Prezzo: € 150.000,00

Comparabile "B"

Appartamento e autorimessa in Via Giovanni Pascoli n. 21, Monsampolo del Tronto (AP)
Fg.11, Part.911, Sub.27, piano P1, cat. A/2, cl.04, consistenza 3 vani, r.c. € 119,30
Fg.11, Part. 911, Sub.6, piano S1, cat. C/6, cl.03, consistenza 34 mq, r.c. € 57,95
Data di compravendita: 22/02/2023, Prezzo: € 95.000,00



Comparabile "C"

Appartamento e autorimessa in Via Ugo Foscolo n. __, Monsampolo del Tronto (AP)

Fg.11, Part.895, Sub.23, piano PT, cat. A/2, cl.03, consistenza 5,5 vani, r.c. € 187,47

Data di compravendita: 10/05/2024, Prezzo: € 145.000,00

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 150 000,00	€ 95 000,00	€ 145 000,00	
DAT - Data (mesi)	11	19	5	
SUP - Superficie principale (mq)	95,97	51,59	68,74	58,65
BAL - Balconi (mq)	37,86	17,38	0,00	0,00
TER - Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	15,05
LAS - Lastrico (mq)	55,14	0,00	0,00	56,45
FON - Fondaco, Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
RUS - Rustico, Taverna (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SOF - Soffitta-Ripostiglio (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
MAN - Mansarda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
POR - Portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LOG - Loggia (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
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)	0,00	35,89	4,57	53,35
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	147,70	0,00
SER - Servizi (n)	2	1	1	2
LIV - Livello piano (n)	1	1	0	0
IMP - Impiantistica (n)	0	0	0	0
STM - Stato di manutenzione (n)	2	1	3	3
Panorama PAN (n)	0	0	0	0
Inquinamento INQ (n)	0	0	0	0



7.2 INDICI MERCANTILI	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,018
pBAL/pSUP (SIM 30%)	0,30
pTER/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLAS/pSUP (SIM 15%-5%)	0,15
pFON/pSUP (SIM 25%)	0,25
pRUS/pSUP (SIM 60%)	0,60
pSOF/pSUP (SIM 25%)	0,25
pMAN/pSUP (SIM 80%-70%)	0,70
pPOR/pSUP (SIM 35%)	0,35
pLOG/pSUP (SIM 35%)	0,35
pVER/pSUP (SIM 80%-60%)	0,60
pSOP/pSUP (SIM 15%)	0,15
pLOT/pSUP (SIM 15%)	0,15
pMAG/pSUP (SIM 60%)	0,60
pBOX/pSUP (SIM 50%)	0,50
pPAC/pSUP (SIM 30%)	0,30
pPAS/pSUP (SIM 30%)	0,25
pCOR/pSUP (SIM 10%)	0,02
p(LIV)/PRZ	0,020
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 0,00
- vetusta media (anni)	1
- vita media (anni)	1
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 0,00
- vetusta media (anni)	1
- vita media (anni)	1
Costo intervento manutenzione 1-2	€ 10 000,00
Costo intervento manutenzione 2-3	€ 40 000,00
Costo intervento manutenzione 1-3	€ 50 000,00

**10. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)**

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 150 000,00	€ 95 000,00	€ 145 000,00
DAT (mesi)	-2 475,00	-2 707,50	-1 087,50
SUP (mq)	-47 430,73	8 972,70	-12 823,58
BAL (mq)	-14 435,11	-6 626,58	0,00
TER (mq)	6 694,57	6 694,57	6 694,57
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	0,00	0,00	0,00
RUS (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
MAN (mq)	0,00	0,00	0,00
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
LOG (mq)	0,00	0,00	0,00
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)	33 901,79	11 095,13	30 997,74
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	0,00	0,00	-3 754,30
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	-2 941,18	-1 862,75	0,00
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	40 000,00	50 000,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	€ 163 314,34	€ 160 565,58	€ 165 026,93

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 LOTTO: € 162.968,95

Il valore commerciale delle unità immobiliari pignorate in unico Lotto di vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come specificato nel Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All.10**), è determinato in cifra tonda in complessivi

€ 163.000,00

(Euro Centosessantatremila/00)

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 UNICO	
VALORE DI MERCATO	€ 162 968,95
Costi da scontare dal valore di mercato	
Abbattimento forfettario	
DESCRIZIONE	Costo
riduzione forfettaria del 10%	-€ 16 296,90
stato di possesso del 1%	-€ 1 629,69
Catastale	
DESCRIZIONE	Costo
variazione n.2 DOCFA diritti di segreteria	-€ 150,00
spese professionali (Iva e Cassa escluse)	-€ 550,00
TOTALE	-€ 700,00
Titolarità	
DESCRIZIONE	Costo
cancellazione n.1 ipoteche volontarie	-€ 35,00
cancellazione n.1 atto di pignoramento	-€ 294,00
TOTALE	-€ 329,00
Urbanistica	
DESCRIZIONE	Costo
ripristini	-€ 2 500,00
sanzione per sanatoria	-€ 1 000,00
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 100,00
spese professionali per sanatoria (Iva e Cassa escluse)	-€ 1 500,00
Costi e spese spese prof. per abitabilità (Iva e Cassa escluse)	€ 0,00
TOTALE	-€ 5 100,00
Morosità condominiali	
DESCRIZIONE	Costo
Morosità condominiali	-€ 1 123,74
Costo Complessivo Conformità	
TOTALE LOTTO	-€ 25 179,32

Valore a base d'Asta: € 138 000,00 (Euro Centotrentottomila/00).

Il Valore medio unitario (V.U.M.) a Base d'Asta del Lotto è calcolato dal rapporto tra il Valore complessivo a Base d'Asta e la superficie convenzionale del Lotto, come precedentemente descritta. In sintesi:

			Valore a Base d'Asta	
	destinazione	Sup. comm./conv. mq	Totale €	V.U.M. €/mq
LOTTO UNICO	Residenziale con pertinenze (valori arr.ti all'unità)	94,00	€ 138 000,00	€ 1 469,00



INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 0 Verbale inizio operazioni peritali;
- All. 1 Localizzazione geografico-amministrativa
- All. 2 Documentazione catastale
- All. 3 Elaborati grafici
- All. 4 Documentazione fotografica
- All. 5 Estratti anagrafe debitore
- All. 6 Documentazione ipocatastale
- All. 7 Documentazione urbanistica
- All. 8 Titoli Edilizi, Abitabilità e Certificazioni
- All. 9 Comparabili per valutazione MCA
- All. 10 Rapporto di Valutazione Immobiliare per MCA
- All. 11 Morosità condominiali

La presente relazione si compone di n. 18 pagine, n. 12 allegati, compresa la documentazione fotografica, e CD con i files in formato docx, pdf.

Ascoli Piceno, li 26 giugno 2024

L'Esperto stimatore

- geom. Domenico Ventura -