

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELAZIONE PERITALE (PERIZIA PER LA PUBBLICAZIONE)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. **110/2014**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

INDICE

1 - premesse	pag. 2
2 - oggetto dell'accertamento	pag. 2
3 - attività peritali	pag. 5
4 - risposte ai quesiti	pag. 7
5 - stima degli immobili	pag. 19
6 - descrizione riepilogativa per il bando	pag. 24
7 - elenco documenti allegati	pag. 26

La relazione si compone di n. 26 pagine e di n. 5 allegati

Ascoli Piceno, 11 dicembre 2016

1. PREMESSE

Nell'udienza del 04/03/2016 lo scrivente Dott. Ing. Vincenzo Zaffarano veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele Agostini quale Consulente Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ascoli Piceno e iscritto al n. 110/2014 del Ruolo delle Esecuzioni; il procedimento in epigrafe concerne il pignoramento delle unità immobiliari ubicate a San Benedetto del Tronto (AP) in via Colle Ameno 2 e a Montepreandone (AP) in Via Ugo Foscolo 45, nonché dei terreni e relativi immobili ubicati a San Benedetto del Tronto (AP) in Contrada San Giovanni.

La presente perizia estimativa costituisce la versione per la pubblicazione della perizia depositata in cancelleria.

Per gli allegati che non è stato possibile inserire qui per esigenze di privacy, si deve fare riferimento alla perizia completa depositata in cancelleria.

2. OGGETTO DELL'ACCERTAMENTO

Il Giudice ha dato incarico allo scrivente Perito stimatore di relazionare su:

- 2.1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente, specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando in tale evidenza i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, e descrivendo l'immobile pignorato, con indicazione di:
 - a) superficie, confini e dati catastali attuali verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
 - b) accessi;
 - c) eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto, comuni, giardino, ecc.);
 - d) importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - e) utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. c.c.;
- 2.2. Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30 c. 2 del D.P.R. n. 380/2001, e fornendo gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 01/09/1967; è richiesto inoltre di indicare eventuali pratiche edilizie in corso, verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accertare l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003, calcolando i relativi costi della sanatoria, e di accertare la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.
- 2.3. Stato di possesso, accertando se l'immobile è libero ovvero occupato, precisando se è occupato da terzi e a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, si richiede inoltre di verificare la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 2.4. Vincoli ed oneri giuridici, indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli e oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati

dalla procedura menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; si richiede inoltre di pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. che resteranno a carico dell'acquirente:

- vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

2. che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

- iscrizioni (a spese dell'acquirente);
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- difformità catastali (a spese della procedura).

2.5. Stima dell'immobile, determinandone il valore commerciale secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione e stato di fatto ed epoca di alienazione, indicando il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima, ed esponendo analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta:

- a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima 10 % del valore dell'immobile),
- b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile,
- c) per lo stato di possesso (sopra sub 3),
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4), e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4),
- e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi,
- f) per altri oneri e pesi.

Se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

2.6. Il Giudice dell'Esecuzione ha infine disposto che lo scrivente esperto:

- controlli innanzitutto la completezza dei documenti ex art. 567 c. 2 cpc, segnalando quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- comunichi per iscritto a mezzo raccomandata a/r al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini provveda, altresì, previa autorizzazione del giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove non siano formati più lotti, l'esperto redigerà dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- ove il pignoramento abbia in oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuato, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi apri o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni sovrastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore precedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, è autorizzato ad accedervi avvalendosi ove necessario della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 c. 3 c.p.c. e art. 14 R.D. n. 12/1941, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza della persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- eccettuate le evenienze sopra indicate sub. a) ed e), non sospenda in nessun caso le operazioni peritali senza l'autorizzazione del Giudice; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis cpc);
- depositi, oltre all'originale, due copie della relazione;
- almeno 45 giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo posta ordinaria nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello precedente) a mezzo fax, posta o e-mail;
- allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale atto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- depositi un CD-Rom o DVD avente i seguenti files:
 - 1) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc);
 - 2) file contenente la perizia, per uso pubblicazione, eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso);
 - 3) il file contenente la planimetria (planimetria.doc);
- allegghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni.

3. ATTIVITÀ PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali, finalizzato ai sopralluoghi e alla stima degli immobili eseguiti, veniva fissato per il giorno 17/11/2016 alle ore 09:30 dapprima presso l'immobile sito in Via Ugo Foscolo n. 45 a Monteprandone (AP) e successivamente nei restanti immobili eseguiti, siti rispettivamente in Contrada San Giovanni e in Via Colle Ameno n. 2 a San Benedetto del Tronto (AP); la notifica alle parti è avvenuta mediante raccomandate a/r del 04/08/2015.

Nei periodi precedenti al sopralluogo è stato effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate per prelevare le planimetrie catastali degli immobili eseguiti (allegato n. 01), l'estratto di mappa (allegato n. 02), la visura per soggetto e le visure storiche.

Alle ore 10:00 del 17/11/2016 ha avuto luogo l'accesso al primo immobile pignorato, sito in Via Ugo Foscolo n. 45 a Monteprandone (AP); sono stati effettuati i rilievi e le misurazioni necessari alla determinazione della consistenza e della conformità degli immobili agli strumenti urbanistici vigenti.

Ultimate le operazioni presso il suddetto immobile, lo scrivente Perito si è portato presso gli immobili siti in Contrada San Giovanni di San Benedetto del Tronto (AP), ove non è stato possibile accedere in quanto recintati e, come si dirà nel seguito, parzialmente alienati.

Infine, le operazioni sono proseguite presso l'immobile ubicato in Via Colle Ameno n. 2 a San Benedetto del Tronto (AP).

Lo scrivente ha effettuato presso i competenti uffici le ulteriori visure, le ispezioni e gli accertamenti necessari ai fini del quesito; in particolare, relativamente agli immobili di cui è causa sono stati acquisiti dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno i seguenti documenti:

- ispezione ipotecaria sul terreno censito al foglio 32, particella 160 del Comune di San Benedetto del Tronto;
- ispezione ipotecaria sul terreno censito al foglio 32, particella 161 del Comune di San Benedetto del Tronto;
- ispezione ipotecaria sul terreno censito al foglio 32, particella 167 del Comune di San Benedetto del Tronto;
- ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 32, particella 100 del Comune di San Benedetto del Tronto;
- ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 3, particella 128, sub 5 e sub 6, del Comune di San Benedetto del Tronto;
- ispezione ipotecaria sull'immobile censito al foglio 20, particella 400, sub 19 e sub 20, del Comune di Monteprandone;
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 9031 (ipoteca volontaria);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 7693 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 2035 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 4803 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 4842 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 7541 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ipotecaria delle iscrizioni - registro generale n. 3560 (ipoteca giudiziale);
- ispezione ordinaria delle trascrizioni - registro generale n. 7886;
- ispezione ordinaria delle trascrizioni - registro generale n. 9054;

Riguardo all'immobile di Monteprandone, dallo Sportello dell'Edilizia del Comune di Monteprandone sono state acquisiti:

- copia della licenza di costruire n. 32/1974 del 24/05/1974;
- copia della licenza di costruire n. 158/1974 del 05/02/1975;
- copia della domanda di sanatoria n. 944 del 05/10/1994 (condono edilizio).
- copia della domanda di DIAE n. 92 del 16/06/2008.

Per gli immobili di San Benedetto del Tronto, con successivo accesso allo Sportello dell'Edilizia del Comune di San Benedetto del Tronto sono state acquisiti:

- copia della domanda di sanatoria prot. n. 114 del 01/04/1987 (condono edilizio).
- copia della concessione edilizia n. 59 del 04/03/1989;
- copia dimostrazione di frazionamento;
- copia della concessione edilizia n. 176 del 17/05/1991;
- copia collaudo statico.

Dall'ufficio di Stato Civile del Comune di San Benedetto Del Tronto (AP) sono stati acquisiti il riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato, dal quale risulta che i coniugi avevano optato per il regime della separazione consensuale dei beni, nonché il certificato dello stato civile della debitore esecutata, che risulta nubile.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. Identificazione e descrizione del bene oggetto di vendita

I beni oggetto di vendita consistono in:

1. un villino sito a San Benedetto del Tronto (AP) in Via Colle Ameno n. 2; l'immobile è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3, particella 128 sub. 5, categoria A/7 (fig. 1 e 2);
2. un'autorimessa posta al piano terra del villino di cui al punto 1; il locale è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3, particella 128 sub. 6, categoria C/6 (fig. 1 e 2);

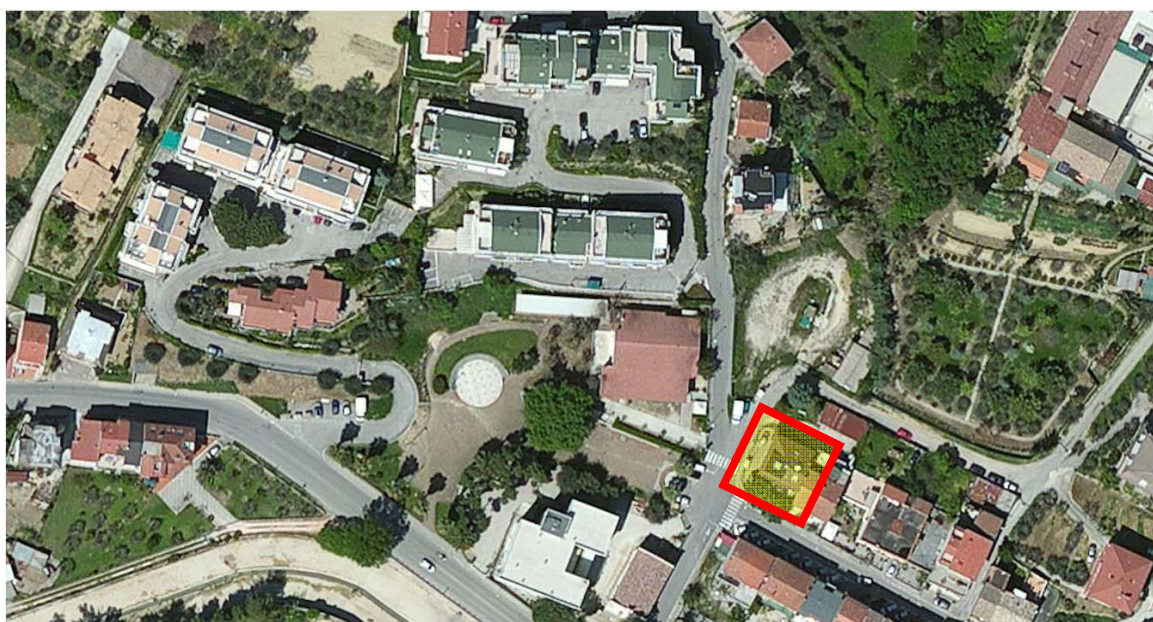


Fig. 1 –vista satellitare dell'immobile esecutato sito in Via Colle Ameno n.2, San Benedetto del Tronto

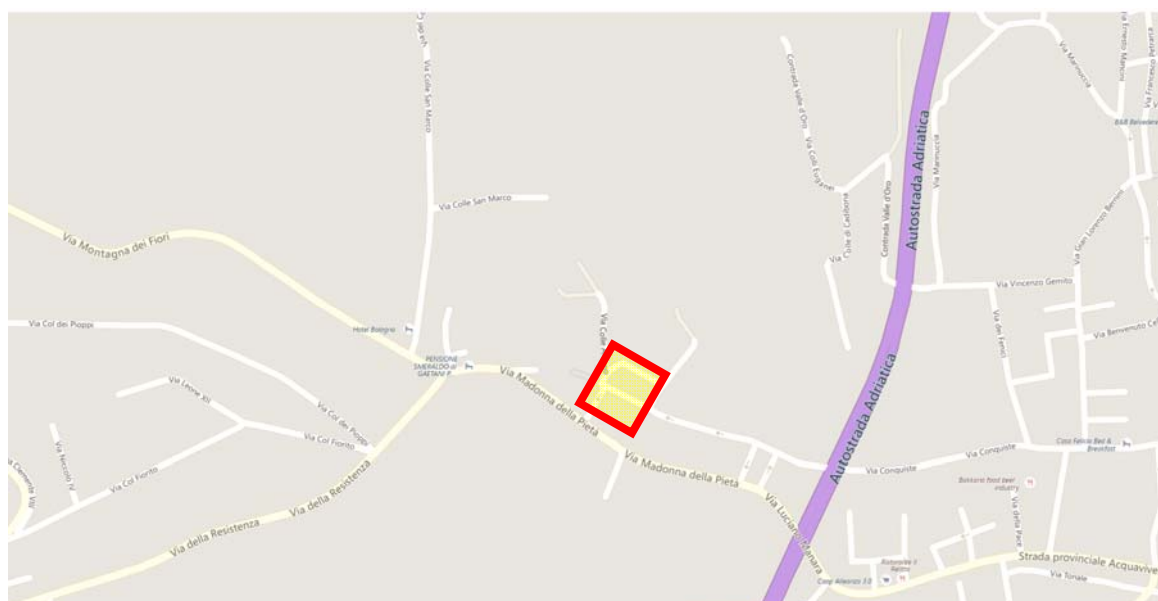


Fig. 2 – localizzazione dell'immobile esecutato sito in Via Colle Ameno n.2, San Benedetto del Tronto

3. terreni agricoli siti a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni, censiti al Catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 32, particella 161, particelle n. 167 e n. 160 (fig. 3 e 4);
4. immobile ad uso ufficio sito a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni; l'immobile è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 32, particella 100 sub. 1, categoria A/10 (fig. 3 e 4), e ha una corte di 1399 mq.

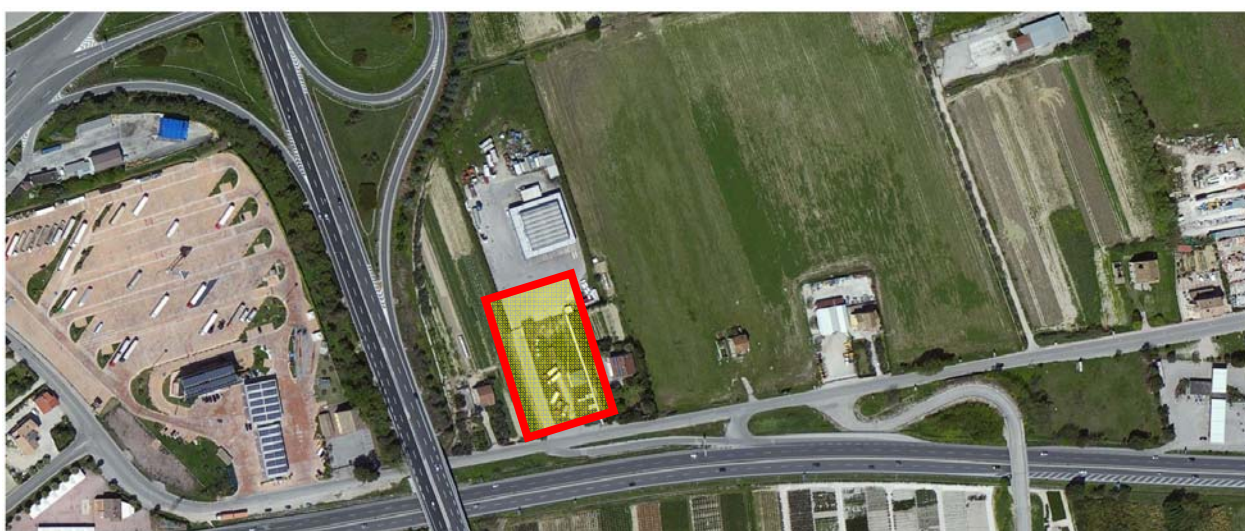


Fig. 3 –vista satellitare degli immobili esegutati siti in Contrada San Giovanni, San Benedetto del Tronto

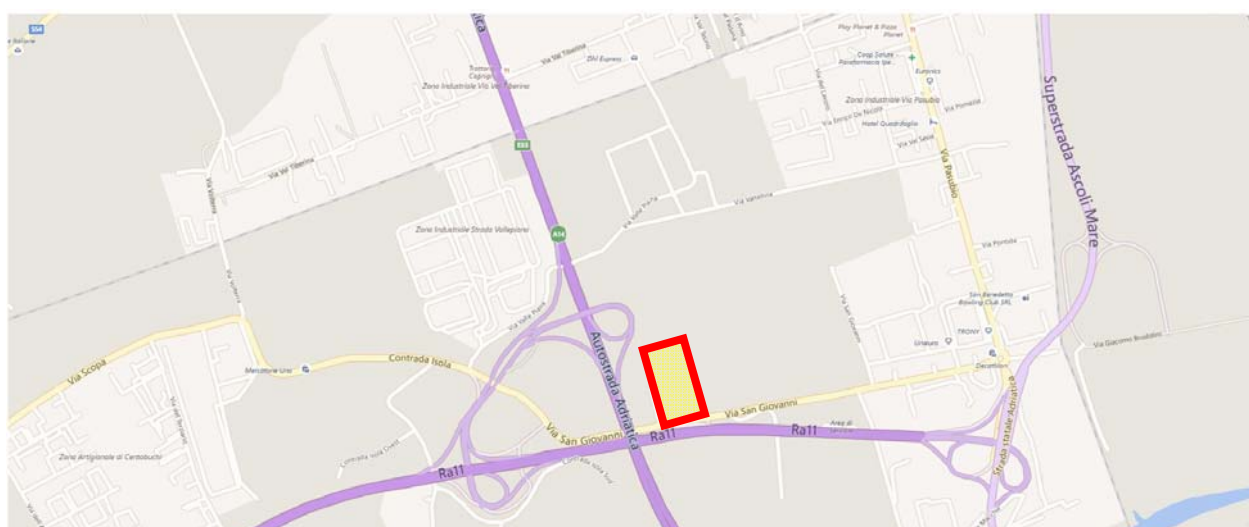


Fig. 4 – localizzazione degli immobili esegutati siti in Contrada San Giovanni, San Benedetto del Tronto

5. appartamento sito a Montepandone (AP) in Via Ugo Foscolo n.45, censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Montepandone al foglio 20, particella 400, sub. 10, categoria A/2;
6. locale ad uso di autorimessa posto al piano seminterrato dell'immobile sito a Montepandone (AP) in Via Ugo Foscolo n.45, censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Montepandone al foglio 20, particella 400 sub. 19, categoria C/6.



Fig. 5 – vista satellitare dell'immobile esecutato sito in Via Ugo Foscolo a Monteprandone (AP)

Fig. 6 – localizzazione dell'immobile esecutato sito in Via Ugo Foscolo 45 a Montepreandone (AP)

4.2. Descrizione dello stato degli immobili esegutati

Con riferimento alle fotografie dell'allegato 39, per ciascuna unità immobiliare si fornisce nel seguito la descrizione dello stato degli immobili, come rilevato dal Perito.

4.2.1. Villino sito a San Benedetto del Tronto (AP) in Via Colle Ameno n. 2



Fig. 7 - vista lato nord-ovest



Fig. 8 - vista lato sud

L'unità immobiliare ad uso residenziale, di cui alla planimetria dell'allegato n. 02 e alle foto dalla n. 01 alla n. 59 dell'allegato n. 40, identificata catastalmente al foglio 3, particella 128, sub. 5, è inserita nel contesto urbano della periferia ovest della città di San Benedetto del Tronto, con ampi spazi esterni e un piccolo giardino sul lato sud; il quarto lato orientato ad est è aderente a un edificio di altra proprietà, da questo separato da un'intercapedine che rende le due unità strutturalmente indipendenti. La struttura in cemento armato ha il fronte e il relativo ingresso orientati ad ovest; l'ingresso carrabile al garage è posto nel lato ovest, lungo Via Colle Ameno.

Le pareti esterne sono rivestite con mattoni a faccia vista; porte e finestre sono in legno con davanzali in travertino, mentre le persiane sono in acciaio rivestito in legno e sono dotate di serrature di sicurezza; la facciata sud presenta un portico con colonne in cemento a vista.

Al livello interrato, privo di aperture e adibito a cantina e magazzino, si accede sia con la scala che con l'ascensore; ha un'altezza interna di 2,35 m ed ha pavimentazione in gres porcellanato.

L'interno del piano terra è organizzato in un ingresso dal quale è possibile accedere, alle scale, all'ascensore e alla zona living; quest'ultima è dotata di bagno ed è collegata con il garage e il portico. Il primo piano si raggiunge attraverso la scala interna e si compone di un cucina-pranzo, un soggiorno ed un bagno; dalla zona soggiorno è possibile accedere a due terrazze poste sui lati sud e nord. Al secondo piano si trova la zona notte composta da tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni, di cui interno alla camera matrimoniale; le due stanze da letto sono provviste ciascuna di balcone. La mansarda ha un'altezza interna massima di 2,45 m ed è costituita da un disimpegno con annessi ambienti di servizio.

Il piano terra si presenta con pavimenti piastrellati e pareti intonacate e tinteggiate con vernice acrilica. Il portone d'ingresso è dotato di blindatura ed è rivestito in legno laccato; le finestre di tutti i piani sono anch'esse in legno massello con doppi vetri e fornite di persiane blindate rivestite in legno. Le finiture interne sono di pregevole fattura, le porte sono in legno laccato con inserti in vetro satinato, nel soggiorno il camino è rivestito in marmo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura acrilica. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle, i sanitari sono in porcellana bianca.

La scala interna è rivestita in marmo; il pianerottolo del primo piano è in continuità materica con le scale, mentre per la cucina e il soggiorno i pavimenti sono in gres porcellanato effetto cotto.

Il secondo piano presenta tutte le stanze pavimentate con parquet ad eccezione dei bagni, nei quali è stato utilizzato il gres porcellanato; i due bagni di piano sono dotati di sanitari in porcellana bianchi, il bagno della stanza matrimoniale è dotato di doccia con cabina mentre quello di uso comune è attrezzato con la vasca da bagno. Anche su questo piano gli infissi sono della stessa tipologia dei piani sottostanti.

Il piano sottotetto (mansarda, terzo piano) ha pavimenti in parquet; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in gres colorate; i sanitari sono in porcellana bianca; gli infissi sono in legno massello.

Tutti i piani sono serviti da un impianto di riscaldamento autonomo; la caldaia RIELLO mod. Domus KL 31 ISCN, alimentata a gas metano di rete, è stata installata nel 2001, ha potenza termica utile di 31,7 kW ed è alloggiata all'esterno, sulla terrazza sud del primo piano in un vano protetto; l'edificio è dotato di un impianto di allarme ELKROM centralizzato.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a 245 mq; la superficie totale della mansarda è di 56 mq, la superficie della cantina al piano interrato è di 30 mq, quella dei balconi è pari a 52 mq, il giardino e la zona antistante l'ingresso al garage si estende per 155 mq e il portico di copre una superficie di 27,55 mq.

Le altezze nette interne rilevate nei locali sono:

- piano terra, piano primo e piano secondo 2,70 metri;
- primo sottotetto, 2,45 m;
- piano interrato, 2,35 m.

4.2.2. Autorimessa sita a San Benedetto del Tronto (AP) in Via Colle Ameno n. 2

L'unità immobiliare identificata catastalmente dalla particella n. 128, sub. 6, di cui alla planimetria dell'allegato n. 03 e alle foto da n. 60 a n. 64 dell'allegato 40, è sita al piano terra dell'immobile descritto in 4.2.1., al quale è collegata attraverso una parete vetrata dotata di porta.



Fig. 9 - vista ingresso autorimessa



Fig. 10 - vista interna autorimessa

La pavimentazione è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Alla proprietà si accede da Via Colle Ameno attraverso un cancello automatico; i portoni dell'autorimessa consistono in due serramenti in legno basculanti ad azionamento elettromeccanico. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

La superficie lorda commerciale dell'autorimessa è di 32 mq.

4.2.3. Terreni siti a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni

I terreni identificati al foglio 32, di cui alle foto n. 65 e 66 dell'allegato 05, si distinguono in:

- particella 160, terreno catastalmente classificato come seminativo irriguo arborato; tale fondo costituisce la porzione di strada asfaltata (vedansi foto 12 seguente e foto 65 dell'allegato n. 05) che da Via San Giovanni (che ne costituisce il confine a sud), attraverso il cancello visibile sullo sfondo dà accesso al capannone presente nella proprietà che occupa la particella 166, di terzi e non eseguita; la sua superficie è pari a 580 mq; il terreno relativo alla particella 160 è stato venduto dalla società in liquidazione alla Ditta acquirente (vedasi foto n. 13 seguente);
- particella 161, area urbana; trattasi di un piccolo appezzamento di terreno incolto, recintato e annesso alla particella 100, dalla quale vi si accede attraverso il varco visibile nella foto 11 seguente e nelle foto n. 66 e n. 70 dell'allegato n. 05; la superficie totale della particella 161 ammonta a 2.410 mq; anche il terreno relativo alla particella 161 è stato venduto dalla in liquidazione alla Ditta acquirente;
- particella 167, terreno classificato catastalmente come seminativo irriguo arborato, costituisce in realtà la prosecuzione della medesima strada asfaltata presente sulla particella 160; benché la sua proprietà risulti essere ancora della società in liquidazione, il suo possesso appare sostanzialmente stato esercitato dalla proprietà della particella 166, non oggetto delle presenti verifiche. Infatti, la particella 167, la cui superficie totale è pari a 670 mq, appare essere stata di fatto frazionata e la porzione oltre il cancello è annessa alla particella 166.



Fig. 11 - vista terreni



Fig. 12 - vista terreni

4.2.4. Immobile ad uso ufficio con terreno sito a San Benedetto del Tronto in C.da S. Giovanni

L'unità immobiliare, di cui alle foto da n. 67 a n. 70 dell'allegato 05, identificata al foglio 32, particella n. 100, sub. 1, consiste in un piccolo edificio ad un piano con copertura a falde, adibito ad uffici.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e gli infissi sono in legno. La superficie dell'immobile è di 46,07 mq, mentre quella del portico è pari a 8,69 mq; l'unità immobiliare consta altresì di una corte esterna con manto erboso di 1.399 mq.



Fig. 13 - vista lato sud



Fig. 14 - vista lato ovest

il piccolo edificio ed il relativo terreno di cui alla particella 100 sub. 1 risultano essere stati venduti dal liquidatore della Società eseguita.

4.2.5. Appartamento sito a Monteprandone (AP) in Via Ugo Foscolo n. 45

L'unità immobiliare ad uso residenziale, di cui alla planimetria dell'allegato n. 39 e alle foto da n. 71 a n. 110 dell'allegato n. 40, è un appartamento in mansarda ricavato nella porzione sud del sottotetto della palazzina composta da 4 piani fuori terra, incluso il sottotetto; l'immobile è catastalmente identificato al foglio 20, particella n. 400, sub. 10.

E' stata rilevata la presenza, nella planimetria catastale dell'unità in esame, di un fondaco sito al piano seminterrato che ospita l'autoclave condominiale e i contatori elettrici delle unità immobiliari (si veda l'immagine a lato); la consistenza di tale fondaco è pari a 12 mq. Il debitore si è detto del tutto ignaro che tale vano facesse parte del proprio appartamento; la sua destinazione d'uso appare peraltro da sempre condominiale.



L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo del terzo piano senza ascensore; un portoncino di ingresso non blindato immette in un disimpegno a servizio della zona giorno, costituita da una cucina-pranzo con camino, un soggiorno ed un bagno; attraverso una porta in legno con inserti in vetro satinato si accede alla zona notte nella quale sono state realizzate tre stanze da letto ed un bagno. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura acrilica, ad eccezione di una stanza da letto, le cui pareti sono rivestite con doghe di legno. I bagni sono rivestiti con mattonelle in monocottura e i sanitari sono in porcellana; entrambi sono dotati di cabina doccia. Le porte sono in legno laccato mentre le finestre sono in legno massello con doppi vetri. L'appartamento è dotato di un balcone che corre perimetralmente lungo i lati sud, est ed ovest; è presente un impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas metano.

L'appartamento presenta in tutti gli ambienti evidenti problemi di umidità da condensa e tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, evidentemente privo di coibentazione termica e con impermeabilizzazione carente.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di 158 mq e quella dei balconi è di 58 mq; la altezza netta interna dei locali è 2,52 cm. La superficie del fondaco ad uso condominiale è di 12 mq.



Fig. 15 - vista lato nord-est- ingresso palazzina



Fig. 16 - vista lato sud-est

4.2.6. Autorimessa sita a Monteprandone (AP) in Via Ugo Foscolo n. 45

L'unità immobiliare, catastalmente identificata nella particella 400 sub. 19 (vedansi foto da n. 110 a n. 114 dell'allegato n. 05), è sita al piano seminterrato della palazzina in cui è situato l'appartamento ed è raggiungibile dall'esterno e dalla scala condominiale.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso è dotato di serranda verticale in alluminio ad azionamento manuale e di un infisso in alluminio e vetro. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e di illuminazione artificiale e di un bagno. La superficie lorda commerciale dell'autorimessa è di 24 mq.



Fig. 17 - vista ingresso esterno

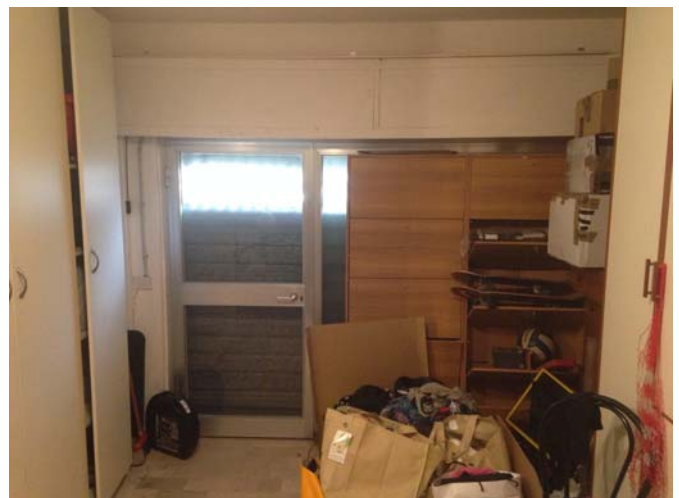


Fig. 18 - vista interna

4.3. Provenienza dei beni

Come risultante dalle visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari e dal certificato notarile del Notaio Mariconda in atti, la provenienza dei beni eseguiti è riassunta nella tabella seguente.

immobile	dati catastali			atto di provenienza più recente
	fg.	part.	sub.	
a) Villino in Via Colle Ameno n. 2, San Benedetto del Tronto	3	128	5	Atto di compravendita nuda proprietà a rogito Notaio Francesco Barmann reg. il 27/09/1991, n. 4615 reg. part.
b) Autorimessa in Via Colle Ameno n. 2, San Benedetto del Tronto	3	128	6	
c) Terreno in Contrada S. Giovanni, San Benedetto del Tronto	32	161	-	Atto di compravendita a rogito Not. Biagio Ciampini del 06/09/1996 rep. n. 136242.
d) Terreno in Contrada S. Giovanni, San Benedetto del Tronto	32	160	-	Atto di compravendita a rogito Notaio Biagio Ciampini del 06/09/1996 rep. n. 136242 da SICAR Srl a SARVIS Srl. Atto di compravendita a rogito Notaio Marianna Calabrese del 28/12/2015 rep. n. 10089.
e) Terreno in Contrada S. Giovanni a San Benedetto del Tronto	32	167	-	
f) Edificio per uffici con terreno in Contrada San Giovanni a San Benedetto del Tronto	32	100	1	
g) Appartamento in Via U. Foscolo 45, Monteprandone	20	400	10	Atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Barmann reg. il 02/08/2006, n. 5807 reg. part.
h) Autorimessa in Via U. Foscolo 45, Monteprandone	20	400	19	

Si fa nuovamente rilevare che gli immobili siti a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni, distinti al foglio 32, particelle n. 160, 167 e 100, sono stati venduti dalla Società in liquidazione.

4.4. Superficie, consistenza, confini e dati catastali attuali

4.4.1. Immobili siti in Via Colle Ameno a San Benedetto del Tronto

Il lotto degli immobili ubicati a San Benedetto del Tronto in Via Colle Ameno n. 2 si compone di:

- 1) villino censito nel catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3, particella n. 128, subalterno n. 5, categoria A/7;
- 2) autorimessa censita nel catasto fabbricati del Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3, particella n. 128, subalterno n. 6, categoria C/6.

Il villino, composto di tre piani fuori terra più mansarda e piano interrato, confina sul lato sud con Via della Madonna della Pietà, sul lato ovest con Via Colle Ameno, sul lato Nord con Via Valle D'Oro e sul lato est con altra proprietà. La sua consistenza è la seguente:

- l'abitazione, composta di una zona giorno al piano terra una zona giorno al piano primo e una zona notte al primo secondo, ha superficie lorda commerciale pari a 245 mq;
- la mansarda al terzo piano ha superficie lorda di 56 mq;
- la cantina al piano interrato ha superficie lorda di 30 mq;
- il portico sul lato sud ha superficie lorda di 27,55 mq;
- i balconi hanno superficie lorda pari a 52 mq;
- il giardino e gli spazi esterni sviluppano una superficie lorda complessiva di 155 mq.

La superficie convenzionale del villino, calcolata ai sensi dell'art. 13 della legge n. 392/1978, è pari a **309 mq**.

Il villino è occupato dalla debitrice eseguita e dal padre.

L'autorimessa è ubicata al piano terra del villino, con il quale confine ad est e a sud; sul lato nord confina con Via Valle D'Oro mentre sul lato ovest con Via Colle Ameno; la superficie reale dell'autorimessa è pari a 32 mq; la superficie convenzionale, calcolata ai sensi dell'art. 13 della legge n. 392/1978, è pari a **16 mq**.

4.4.2. Immobili siti a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni

Il lotto degli immobili ubicati nella Contrada San Giovanni di San Benedetto del Tronto si compone di:

- 1) Terreni censiti nel catasto terreni del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 32, classificati come seminativi - irrigui - arborati, consistenti in:
 - a) particella 161, di superficie totale pari a 2410 mq, costituita da un'area recintata asservita alle particelle 166 e 167;
 - b) particella 167, avente una superficie totale di 670 mq, costituita da un'area libera e recintata, con accesso unico dalla particella 100.
- 2) Terreno censito al foglio 32, particella 160, di superficie pari a 580 mq, classificata come area urbana, costituita dall'area libera e non recintata, adiacente a Via San Giovanni, che funge da accesso alle particelle 161, 166 e 167.
- 3) Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di San Benedetto Del Tronto al foglio 32, particella 100 sub. 1, categoria A/10, uffici; l'immobile consiste in un piccolo edificio ad un piano a destinazione d'uso di ufficio, di superficie pari a 54,76 mq, posto all'interno di un terreno libero e recintato di superficie pari a 1.399 mq.

Gli immobili di cui ai punti n. 1b, n. 2 e n. 3 del presente paragrafo risultano essere stati alienati dalla società in liquidazione con atto di compravendita del 28/12/2015; all'atto del sopralluogo, come documentato nelle foto allegate, i suddetti terreni e l'edificio ivi presente sono utilizzati dalla Ditta acquirente.

4.4.3. Monteprandone, catasto fabbricati, foglio 20, particella 400 sub. 10

Il lotto degli immobili di Via Ugo Foscolo 45 a Monteprandone si compone delle seguenti unità immobiliari:

- 1) appartamento in mansarda, censito al catasto del Comune di Monteprandone al foglio 20, particella 400 sub. 10; l'unità immobiliare ha la seguente consistenza:
 - l'abitazione, composta da soggiorno, cucina abitabile, due bagni e tre stanze, ha una superficie lorda di 158 mq;
 - il fondaco ad uso condominiale ha superficie commerciale di 12 mq;
 - i balconi hanno superficie lorda pari a 58 mq.La superficie convenzionale, calcolata ai sensi dell'art. 13 legge n. 392/1978, è pari a **175,5 mq**; l'appartamento è occupato dal debitore esecutato, dalla moglie e dai due figli della coppia;
- 2) autorimessa censita al foglio 20, particella 400 sub. 19, posta al piano seminterrato del medesimo edificio dell'appartamento; la superficie convenzionale, calcolata ai sensi dell'art. 13 della legge n. 392/1978, ammonta a **12 mq**.

L'amministratore condominiale ha fornito i seguenti dati relativi alle spese fisse di gestione e manutenzione di pertinenza dell'immobile esecutato e dei suoi annessi:

- i millesimi di pertinenza sono 107,85 (Tab. A) e 143,21 (Tab. B);

- il costo annuo della gestione condominiale ammonta a 348,49 €;
- risultano quote inevase per 261,00 €.

4.5. Stato civile e patrimoniale dei debitori esegutati

Si premette che gli immobili censiti al catasto terreni del comune di San Benedetto del Tronto al foglio 32, particelle 160 e 167, e quelli censiti al catasto fabbricati di San Benedetto del Tronto al foglio 32 particella 100, risultano di proprietà diversa dai debitori esegutati. Lo stato civile e patrimoniale dei debitori è, per ciascuno di essi, di seguito riportato.

4.5.1. Debitore 1

Risulta allo stato civile coniugato in regime di separazione dei beni; il debitore possiede la quota 50% della proprietà degli immobili censiti nel comune di Montepandone al foglio 3 particella 400, subalterni 10 e 19; la restante quota del 50% è di proprietà del coniuge.

Il debitore è inoltre titolare, in comproprietà con la debitrice 2, della quota pari al 50% della nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3 particella 128, subalterni 5 e 6 (Via Colle Ameno 2).

4.5.2. Debitrice 2

Risulta allo stato civile nubile; ella è proprietaria della quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà degli immobili censiti nel Comune di San Benedetto del Tronto al foglio 3 particella 128, subalterni 5 e 6.

4.5.3. Debitore 3 (società in liquidazione)

La società già in liquidazione, risulta ancora proprietaria del terreno identificato al foglio 32, particella 161, del catasto dei terreni del Comune di San Benedetto del Tronto; gli immobili relativi alle particelle n. 100, 160 e 167 risultano, come premesso, alienati dalla procedura fallimentare a carico della società.

4.6. Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

4.6.1. Concessioni, licenze, permessi di costruire, concessioni/permessi in sanatoria

1. L'edificio situato a San Benedetto del Tronto in Via Colle Ameno n. 2 è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 59 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Benedetto del Tronto il 04/0/1989. Per l'immobile risulta inoltre la concessione edilizia n. 176 del 17/05/1991 rilasciata dal Comune di San Benedetto del Tronto, costituente variante della precedente concessione edilizia n. 59/89.
2. Per mera informazione, l'immobile ad uso di ufficio, sito in Contrada San Giovanni di San Benedetto del Tronto e catastalmente identificato al foglio 32 part. 100, risulta essere stato regolarizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di San Benedetto del Tronto della concessione in sanatoria n. 144 del 11/04/1990.
3. L'appartamento e le relative pertinenze, situato a Montepandone, al terzo piano dell'edificio di Via Ugo Foscolo 45, è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 32 del 24/05/1974. Sull'immobile risultano i seguenti precedenti edilizi:

- licenza di costruire n.158 del 05/02/1975 rilasciata dal comune di Monteprandone, costituente una variante della licenza edilizia n. 32/1974;
- concessione in sanatoria n. 944 del 05/10/94 rilasciata dal Comune di Monteprandone.

4.6.2. Eventuali pratiche edilizie in corso

Non risultano pratiche edilizie in corso.

4.6.3. Regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Gli immobili eseguiti risultano complessivamente conformi alle situazioni approvate di cui ai precedenti edilizi sopra elencati, fatte salve piccole difformità per diverse distribuzioni interne sia nell'appartamento che nell'autorimessa siti a Monteprandone in Via Ugo Foscolo 45, censiti al foglio 20, particella 400, subalterni 10 e 19. Tali difformità appaiono regolarizzabili mediante una sanatoria senza lavori, con costi tecnici e amministrativi stimabili in ca. 1.300 € oltre IVA e cassa professionale.

4.6.4. Stato di possesso

Lo stato di possesso dei beni eseguiti è il seguente:

immobile	dati catastali			stato di possesso
	fg.	part.	sub.	
a) Villino in Via Colle Ameno n. 2, San Benedetto del Tronto	3	128	5	Entrambi gli immobili sono occupati, a titolo di residenza e di domicilio, dalla debitrice dal padre (non eseguito).
b) Autorimessa in Via Colle Ameno n. 2, San Benedetto del Tronto	3	128	6	
c) Terreno in Contrada S. Giovanni, San Benedetto del Tronto	32	161	-	Il terreno, intestato alla società fallita è recintato e non accessibile; esso appare attualmente incorporato per la maggior parte della sua estensione nella particella 166 di proprietà di terzi, che ne esercitano il possesso apparentemente senza titolo.
d) Terreno in Contrada S. Giovanni, San Benedetto del Tronto	32	160	-	Gli immobili sono stati alienati, nell'ambito della procedura fallimentare della società in liquidazione, all'attuale Ditta proprietaria.
e) Terreno in Contrada S. Giovanni a San Benedetto del Tronto	32	167	-	
f) Edificio per uffici con terreno in C.da S. Giovanni a S. Benedetto del Tronto	32	100	1	
g) Appartamento in Via U. Foscolo 45, Monteprandone	20	400	10	Entrambi gli immobili sono occupati, a titolo di residenza e di domicilio, dal debitore e dalla sua famiglia.
h) Autorimessa in Via U. Foscolo 45, Monteprandone	20	400	19	

4.7. Vincoli ed oneri giuridici

Sui beni pignorati gravano le ipoteche legali e gli atti esecutivi di cui agli allegati da n. 13 a n. 27 della presente perizia.

Non risultano gravanti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici; non risultano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura.

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

5.1. Stima attualizzata

Alla stima attualizzata del valore di mercato delle unità immobiliari eseguite si è pervenuto attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in esame ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, tenuto conto sia della quotazione immobiliare fornita dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2016, che dei valori ricavati dalla media delle quotazioni immobiliari rilevate nel mese di novembre 2016 presso i più diffusi portali di intermediazione immobiliare¹.

Si ritiene che il procedimento prescelto, tra i molteplici offerti dalla prassi estimativa, risulti il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali e di terreni di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I dati informativi di input del processo estimativo sono stati:

- la collocazione dell'immobile eseguito da parte della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il mercato elementare omogeneo, ossia la porzione di territorio entro cui si possano considerare di scarso interesse le variazioni nelle caratteristiche estrinseche dei beni che lo compongono; il mercato elementare omogeneo è quello degli immobili residenziali di San Benedetto del Tronto;
- il parametro significativo, unità di misura convenzionale attraverso cui trovano espressione i dati monetari unitari e la quantificazione dei beni, fissato nella superficie commerciale, come definita nel paragrafo 4.4. della norma UNI 10750 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio".
- i beni simili al contorno, ossia i beni affini a quello oggetto di stima, negli aspetti oggetto di apprezzamento dal mercato, ed appartenenti al medesimo mercato elementare omogeneo, rappresentati dalle abitazioni civili e di quelle di tipo economico;
- il prezzo che con maggior frequenza si è verificato nel medesimo mercato.

L'equazione estimativa che si utilizzerà è la seguente: $Vm_b = p_o \times Sc_b$, dove:

- Vm_b è il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- p_o è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
- Sc_b è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, riferita alla superficie commerciale individuata in conformità agli usi locali.

Per quanto concerne il lotto n. 2, descritto nel paragrafo successivo, trattandosi di un appezzamento che in origine costituiva una porzione di un'unica area e che, a seguito della vendita delle particelle limitrofe a diversi soggetti, si trova di fatto intercluso ed asservito alle particelle 166 e 167, il procedimento estimativo che si intende attuare recherà il valore complementare dell'immobile, inteso come valore attribuibile ad esso a seguito della sua separazione e delle servitù su di esso presenti.

¹ si vedano: www.trovacasa.net, www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it, www.casa.it, www.attico.it

5.2. Suddivisione degli immobili eseguiti in lotti omogenei

Come richiesto dal quesito, i beni eseguiti sono stati suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Villino sito nel Comune di San Benedetto del Tronto in via Colle Ameno n. 2, composto da tre piani fuori terra, una mansarda, un seminterrato ad uso cantina ed un piccolo giardino per complessivi 309 metri quadrati di superficie convenzionale.

L'immobile è identificato al foglio n. 3, particella n. 128, subalterno n. 5, del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), categoria A/7, classe 3.

L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1988 ed è in buono di conservazione e presenta finiture di rilievo; i pavimenti del piano terra e del piano primo sono in gres porcellanato mentre nel piano secondo, dove è organizzata la zona notte, e nella mansarda la pavimentazione è in parquet. Gli infissi sono in legno massello con doppi vetri e fornite di persiane blindate rivestite in legno; l'edificio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas e un impianto di allarme centralizzato.

Il lotto è completato da un'autorimessa di superficie convenzionale pari a 16 mq sita al piano terra, comunicante con l'abitazione, con accesso a raso da Via Colle Ameno; l'autorimessa è catastalmente identificata al foglio n. 3, particella n. 128, subalterno n. 6, del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), con categoria C/6, classe 4.

LOTTO N. 2

Terreno sito nel comune di San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni, costituito da un'area parzialmente recintata, interclusa e di fatto asservita alle particelle 166 e 167, con una superficie pari a 2410 metri quadrati.

L'immobile è identificato al foglio 32, particella 161, del catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto con destinazione a seminativo irriguo arborato di classe 2.

LOTTO N. 3

Quota pari al 50% dell'intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Montepandone in via Ugo Foscolo n. 45, ricavato nella mansarda della porzione sud del sottotetto della palazzina composta da 4 piani fuori terra, incluso il sottotetto; la superficie convenzionale è di 175,5 mq.

L'immobile è identificato al foglio n. 20, particella n. 400, subalterno n. 10, del Comune di Montepandone (AP), categoria A/2, classe 2.

L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1974, presenta in tutti gli ambienti evidenti problemi di umidità da condensa e tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura; i pavimenti sono in gres porcellanato; Le porte sono in legno laccato mentre le finestre sono in legno massello con doppi vetri. L'appartamento è dotato di un balcone che corre perimetralmente lungo i lati sud, est ed ovest e di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas metano.

Il lotto è completato dalla quota del 50% dell'intera proprietà dell'autorimessa di superficie convenzionale pari a 16 mq, sita al piano interrato della palazzina in cui è situato l'appartamento e raggiungibile dall'esterno e dalla scala condominiale; l'autorimessa è catastalmente identificata al foglio n. 20, part. 400 sub. 19, del Comune di Montepandone (AP), categoria C/6, classe 2.

Gli immobili presentano piccole difformità per diverse distribuzioni interne che dovranno essere sanate a spese e cura dell'acquirente.

5.3. Stima del lotto n. 1 - unità immobiliari site a S. Benedetto del Tronto, Via Colle Ameno n. 2, identificate al foglio 3, particella 128, subalterni n. 5 e n. 6.

Per quanto concerne il villino, la stima del prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale (al lordo delle pareti esterne di pertinenza è stata basata sulle seguenti quotazioni immobiliari:

- la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al 1° semestre 2016, relativamente alla zona San Benedetto del Tronto definita "D2 - periferica - porzione di territorio ad ovest del capoluogo", indica per le ville e i villini in stato conservativo "**normale**" valori di mercato compresi fra 1.200 €/mq e 1.400 €/mq, mentre se gli immobili sono in stato di conservazione "**ottimo**" i valori sono compresi fra 1.300 €/mq e 1.850 €/mq.
- le quotazioni immobiliari rilevate nel mercato elementare omogeneo, esaminando le offerte esposte dalle principali agenzie immobiliari di San Benedetto del Tronto e dintorni, e quelle presenti nei più importanti siti internet di compravendita immobiliare, per soluzioni indipendenti delle tipologie "villa" o "villetta a schiera" presenti nella fascia periferica della prima collina ad ovest del centro città, in stato di conservazione fra normale e ottimo, indicano valori compresi fra 1.300 €/mq e 2.000 €/mq, con un valore modale di 1.750 €/mq.

Visti la tipologia e la buona qualità complessiva dell'immobile, le finiture, le dotazioni ed il suo stato di conservazione, considerato che le transazioni commerciali si concludono con una decurtazione media del 10% delle richieste dei venditori e che nel mercato immobiliare perdura una prolungata stasi delle transazioni, tenuto inoltre conto che le tipologie di grande superficie trovano maggiori difficoltà di collocamento sul mercato, si ritiene opportuno assegnare come valore reale dell'immobile l'importo di 1.800 €/mq, da decurtare del 10%, per cui si assume per p_o il valore di 1.620,00 €/mq.

Al calcolo della superficie convenzionale Sc_b concorrono le seguenti superfici:

- sup. lorda commerciale dei tre livelli fuori terra del villino (arrotondata al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998), che è pari a **245 mq**;
- mansarda al quarto piano, calcolata al 25 % ex art. 13 della legge n. 392/1978, pari a **14 mq**;
- cantina al piano interrato, calcolata al 25 % ex art. 13 della legge n. 392/1978, di 7,5 mq che, arrotondati al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998, è pari a **7 mq**;
- portico, calcolato al 25 % come stabilito dall'art. 13 della legge n. 392/1978, di 6,88 mq che, arrotondati al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998, è pari a **7 mq**;
- balconi, calcolati al 25 % come stabilito dall'art. 13 della legge n. 392/1978, pari a **13 mq**;
- giardino e spazi esterni di proprietà, calcolati al 15% ex art. 13 della legge n. 392/1978, di 23,25 mq che, arrotondati al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998, è pari a **23 mq**.

La superficie convenzionale Sc_b del villino è pari a $a = 245 + 14 + 7 + 7 + 13 + 23 = 309$ mq. Il valore di mercato dell'unità immobiliare sita al civico n. 2 di Via Colle Ameno, identificata al foglio 3, particella 128, sub. 5, categoria A/7, è pari pertanto a:

$$Vm_b = p_o \times Sc_b = 1.620,00 \text{ €/mq} \times 309 \text{ mq} = 500.580,00 \text{ €}.$$

Per quanto concerne l'autorimessa, la stima di tale unità è stata basata sulla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 1° semestre 2016; essa indica per immobili in stato conservativo normale con destinazione "autorimessa" valori di mercato compresi fra 500 e 700 €/mq; viste le finiture, le dotazioni e lo stato di conservazione, si assume per p_o il valore di

700 €/mq. L'immobile ha una superficie convenzionale pari a **16 mq**; il valore di mercato è pari pertanto a:

$$Vm_b = p_o \times Sc_b = 700,00 \text{ €/mq} \times 16 \text{ mq} = 11.200,00 \text{ €}.$$

Il valore di mercato del lotto n. 1 è pari a 511.780,00 € (diconsi cinquecentoundicimila settecentottanta euro e zero centesimi).

5.4. Stima del lotto n. 2 - terreno sito a San Benedetto del Tronto in Contrada San Giovanni, identificato al foglio 32, particella 161.

Per la stima del terreno si è fatto ricorso ai valori agricoli medi fornita dall'Agenzia delle Entrate; l'area è identificata come regione agraria n. 5 - colline litoranee di San Benedetto del Tronto - Provincia di Ascoli Piceno.

Considerato che il valore agricolo per terreni identificati come seminativo - arborato - irriguo è di 38.800,00 €/Ha, ovvero di 3,88 €/mq, e che la superficie del terreno è di 2410 mq, il valore di mercato è pari pertanto a: $Vm_b = p_o \times Sc_b = 3,88 \text{ €/mq} \times 2410 \text{ mq} = 9.350,80 \text{ €}.$

Al suddetto valore occorre detrarre il deprezzamento conseguente alla vendita delle particelle limitrofe a soggetti diversi e all'attuale condizione di fondo di fatto intercluso ed asservito alle particelle 166 e 167; si ritiene congruo per tale deprezzamento il coefficiente del 20%. Il valore reale di mercato del lotto n. 2 è pertanto pari a $9.350,80 \text{ €} - 20\% = 7.480,64 \text{ €}.$

Il valore di mercato del lotto n. 2 è pari a 7.480,64 € (diconsi settemilaquattrocentottanta euro e sessantaquattro centesimi).

5.5. Stima del lotto n. 3 - immobili siti a Monteprandone in Via Ugo Foscolo n. 45, identificati al foglio 20, particella 400, subalterni n. 10 e n. 19.

Per quanto riguarda l'appartamento di cui al subalterno 10, la stima del prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale (al lordo delle pareti esterne di pertinenza) è stato basato sulle seguenti quotazioni immobiliari:

- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Monteprandone, identificata come zona D2-periferica-porzione di territorio ad ovest del Capoluogo, aggiornata al 1° semestre 2016, per immobili in stato conservativo normale con destinazione "residenziale" indica valori di mercato compresi fra 600 e 850 €/mq;
- quotazioni immobiliari rilevate nel mercato elementare omogeneo (agenzie immobiliari di San Benedetto del Tronto, Monteprandone e dintorni, siti internet di compravendita immobiliare): valori compresi fra 500 €/mq e 1.200 €/mq, valore medio 850,00 €/mq.

Visti la tipologia e la qualità complessiva dell'immobile, le sue finiture, le dotazioni ed il suo stato di conservazione, considerato che le transazioni commerciali si concludono con una decurtazione media del 10% delle richieste dei venditori, che nel mercato immobiliare perdura una prolungata stasi delle transazioni e che le tipologie a grande superficie trovano minore richiesta di mercato, si ritiene opportuno collocare il valore reale dell'immobile in 755,00 €/mq, da decurtare del 10%, per cui si assume per p_o il valore di 680,00 €/mq.

Al calcolo della superficie convenzionale Sc_b concorrono:

- la superficie lorda commerciale (arrotondata al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998), che è pari a **158 mq**;
- quella dei balconi calcolata al 25 % come stabilito dall'art. 13 della legge n. 392/1978, è pari a 14,5 mq (arrotondata al metro quadro come indicato dal D.P.R. n. 138/1998), che è pari a **14 mq**.

La superficie convenzionale Sc_b è pari a $= 158 + 14 = \mathbf{172 \text{ mq}}$. Il valore di mercato dell'appartamento sito al civico n. 45 di Via Ugo Foscolo a Montepreandone, identificato al foglio 20, particella 400, subalterno n. 10, è pari pertanto a:

$$Vm_b = p_o \times Sc_b = 680,00 \text{ €/mq} \times 172 \text{ mq} = \mathbf{116.960,00 \text{ €}}.$$

Per quanto riguarda l'autorimessa, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 1° semestre 2016, indica per immobili in stato conservativo normale con destinazione "autorimessa" valori di mercato compresi fra 410 e 550 €/mq; viste le finiture, le dotazioni e lo stato di conservazione, si assume per p_o il valore di 450 €/mq. L'immobile ha una superficie convenzionale pari a 24 mq; il valore di mercato è pari pertanto a:

$$Vm_b = p_o \times Sc_b = 450,00 \text{ €/mq} \times 24 \text{ mq} = \mathbf{10.800,00 \text{ €}}.$$

Stimati i valori di mercato degli immobili come sopra, occorre considerare che le diffuse tracce da umidità di condensa e le infiltrazioni sul solaio di copertura dell'appartamento, conseguenti all'assente o inadeguata coibentazione della copertura dell'edificio, compromettono il pieno e sano godimento del bene; benché nei confronti dei proprietari dell'appartamento sia responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa propria (cfr. Cassazione Civile Sez. II, sentenza 15 aprile 1999, n. 3753), il valore dell'appartamento sopra stimato subisce inevitabilmente un deprezzamento, quantificabile nell'ordine del 10% del suo valore ($116960 \times 0,1$), pari a 11.696,00 €.

Inoltre, occorre sottrarre al valore residuo dell'appartamento e al valore dell'autorimessa le somme necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale di entrambi, necessaria in conseguenza delle piccole difformità esistenti, i cui oneri sono stimati in 1.300,00 € + IVA e cassa 4%, per un importo lordo di 1.649,44 €.

Infine, occorre sottrarre le quote condominiali risultanti inevase alla data della presente perizia, che ammontano a 261,00 €.

Al valore totale di stima del lotto n. 3, pari a $(116.960,00 + 10.800,00) = 127.760,00 \text{ €}$, devono pertanto essere sottratti 11.696,00 € per i vizi presenti, 1.649,44 € per gli oneri necessari per la regolarizzazione degli immobili e 261,00 € per rate condominiali insolute. Il valore residuo così determinato va diviso per i due comproprietari in pari quota, il secondo dei quali non è eseguito.

Il valore residuo di mercato del lotto n. 3 è pari a 57.076,78 € (diconsi cinquantasettemimila settantasei euro e settantotto centesimi).

5.6. Importi totali di stima e di mercato

Il valore complessivo di stima degli immobili, prima delle decurtazioni per vizi e costi di regolarizzazione individuati per il lotto 3, è pari a 647.020,64 €. Tale valore complessivo di stima costituirà la base per il calcolo degli onorari del sottoscritto Perito.

Complessivamente, il valore residuo di mercato degli immobili periziati, da porre a base d'asta, è di **576.337,42 €** (diconsi cinquecentosettantaseimila trecentotrentasette euro e quarantadue centesimi).

6. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Villino sito nel Comune di San Benedetto del Tronto (AP) in via Colle Ameno n. 2, composto da tre piani fuori terra, una mansarda, un seminterrato ad uso cantina ed un piccolo giardino per complessivi 309 metri quadrati di superficie convenzionale.

L'immobile è identificato al foglio n. 3, particella n. 128, subalterno n. 5, del Comune di San Benedetto del Tronto, categoria A/7, classe 3.

L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1988 ed è in buono di conservazione e presenta finiture di rilievo; i pavimenti del piano terra e del piano primo sono in gres porcellanato mentre nel piano secondo, dove è organizzata la zona notte, e nella mansarda la pavimentazione è in parquet. Gli infissi sono in legno massello con doppi vetri e fornite di persiane blindate rivestite in legno; l'edificio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas e un impianto di allarme centralizzato.

Il lotto è completato da un'autorimessa di superficie convenzionale pari a 16 mq sita al piano terra, comunicante con l'abitazione, l'accesso a raso e situato su Via Colle Ameno; l'autorimessa è catastalmente identificata al foglio n. 3, particella n. 128, subalterno n. 6, del Comune di San Benedetto del Tronto (AP), con categoria C/6, classe 4.

Il valore stimato degli immobili costituenti il suddetto lotto è pari a: **511.780 €** (diconsi **cinquecentoundicimila settecentoottanta euro e zero centesimi**).

LOTTO N. 2

Terreno sito nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) in Contrada San Giovanni, costituito da un'area parzialmente recintata, di fatto interclusa e asservita alle particelle 166 e 167, con una superficie pari a 2410 metri quadrati.

L'immobile è identificato al foglio 32, particella 161, del catasto terreni del Comune di San Benedetto del Tronto, seminativo irriguo arborato di classe 2.

Il valore stimato del suddetto lotto è pari a: **7.480,64 €** (diconsi **settemilaquattrocentottanta euro e sessantaquattro centesimi**).

LOTTO N. 3

Quota del 50% dell'intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Monteprandone (AP) in via Ugo Foscolo n. 45, ricavato nella mansarda della porzione sud del sottotetto della palazzina composta da 4 piani fuori terra, incluso il sottotetto; la superficie convenzionale è di 175,5 metri quadrati.

L'immobile è identificato al foglio n. 20, particella n. 400, subalterno n. 10, del Comune di Monteprandone (AP), categoria A/2, classe 2.

L'unità immobiliare, la cui edificazione risale al 1974, presenta in tutti gli ambienti evidenti problemi di umidità da condensa e tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura; i pavimenti sono in gres porcellanato; Le porte sono in legno laccato mentre le finestre sono in legno massello con doppi vetri. L'appartamento è dotato di un balcone che corre perimetralmente lungo i lati sud, est ed ovest e di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas metano.

Il lotto è completato dalla quota del 50% dell'intera proprietà dell'autorimessa sita al piano interrato della palazzina in cui è situato l'appartamento, raggiungibile dall'esterno e dalla scala condominiale e di superficie convenzionale pari a 16 mq; l'autorimessa è catastalmente identificata al foglio n. 20, particella n. 400, subalterno n. 19, del Comune di Monteprandone (AP), categoria C/6, classe 2.

Gli immobili presentano piccole difformità per diverse distribuzioni interne che dovranno essere sanate a spese e cura dell'acquirente.

Il valore stimato degli immobili costituenti il suddetto lotto è pari a: $127.760,00 \text{ €} \times 0,5 = 63.880,00 \text{ €}$. Al valore stimato vanno decurtati, in quota del 50%, i seguenti vizi e spese gravanti sull'immobile:

- deprezzamento pari al 10 % del valore dell'appartamento a causa dalla presenza di umidità da condensa e di tracce di infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura, per **11.696,00 €**;
- costi tecnici e amministrativi per la sanatoria delle difformità progettuali presenti negli immobili, stimati in complessivi **1.300,00 €**, oltre IVA e cassa previdenziale;
- quote in vase dei costi di gestione condominiale per **261,00 €**;

il valore netto degli immobili costituenti il presente lotto è pari a **57.076,78 €** (diconsi **cinquantasettemimila settantasei euro e settantotto centesimi**).

7. DOCUMENTI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- All. 1) Planimetrie catastali*
- All. 2) Planimetrie catastali*
- All. 3) Estratto di mappa*
- All. 4) Planimetrie*
- All. 5) Fotografie*

Ascoli Piceno, 11 dicembre 2016

In fede, l'Esperto Stimatore
(documento firmato digitalmente)