



GEOMETRA VENTURA DOMENICO

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 51/2021

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona D'Ottavi

Debitori eseguiti



Creditore Procedente

ITAS MUTUA

Relazione di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto stimatore

geom. Domenico Ventura

11/04/2023

Studio Tecnico Geometra Ventura Domenico
Frazione Valli di Lisciano n.238/a – 63100 Ascoli Piceno (IT)
E-Mail: ventura.domenico93@gmail.com Pec: domenico.ventura2@geopec.it





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. 6
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. 8
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. 11
8.1.	- Dati Urbanistici	
8.2.	- Conformità Urbanistica	
8.3.	- Certificazioni	
9.	Sezione Estimativa	pag. 12
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. 16





1 - PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Domenico Ventura, in data 12/01/2023 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona D'Ottavi in qualità di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 51/2021 R.G.E, effettuando il giuramento di rito con accettazione dell'incarico e consegna dei quesiti in data 19/01/2023. In data 20/02/2023 ha proceduto, in accordo con le parti, al sopralluogo conoscitivo degli immobili oggetto del pignoramento (vedasi **AII.0**).

L'immobile pignorato, di proprietà [REDACTED] situato nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via Sant'Emidio Rosso n.11.

Le indagini ricognitive sono ricondotte alle ordinarie ricerche e visure amministrative presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ascoli Piceno, 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 08/06/2021 n. repertorio 981/2021, trascritto al registro generale n.5920, Registro particolare n.4397, presentazione n.2 del 23/06/2021 a favore di ITAS MUTUA, GIA' I.T.A.S. - ISTITUTO TRENTO ALTO ADIGE PER ASSICURAZIONI SOCIETA' MUTUA con sede a Trento (Tn) c.f. 00110750221 e per [REDACTED] creditrice nei confronti di [REDACTED] in qualità di parte mutuataria, per la propria quota di 1/2, di piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno Via Sant'Emidio Rosso n.11 con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze:

- a) *Porzione di fabbricato per civile abitazione posto al piano rialzato,*
- b) *locale fondaco posto al piano primo sottostrada.*

Dette porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 69, part. 606**, con i seguenti subalterni:

- **sub. 1**, cat. A/2, classe 3, vani 5, R.C. € 361,52;

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 e allo stato attuale 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 Marianna Calabrese con sede ad Ascoli Piceno (Ap) in data 10/08/2021 e depositato agli atti in data 02/09/2021, 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.





GEOMETRA VENTURA DOMENICO

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 ai piani T con pertinenze al piano primo sottostrada.

ASCOLI PICENO – Via Sant’Emidio Rosso n.11

Diritto: Diritti di 1/2 della piena proprietà;
Ubicazione: Comune di Ascoli Piceno (AP), Via Sant’Emidio Rosso n.11;
Natura: Appartamento

Consistenza:

Sup. lorda principale (SEL) abitazione ai piani T :	61 mq
Sup. lorda secondaria fondaco a p. S1:	5,5 mq
Totale Superficie commerciale convenzionale	63 mq

Dati Catastali:

1- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **69** Part. **606 Sub. 1**, Zona Cens. 1, cat. A/2, classe 3, vani 5, R.C. € 361,52, Piani T-S1.

Possesso: L'appartamento, con i relativi locali accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, è di proprietà

Urbanistica:

- 1- Concessione Edilizia n.26 rilasciata il 01/02/1968;
- 2- Voltura n.190/68 rilasciata il 27/05/1968 (per ampliamento del fabbricato);
- 3- Concessione Edilizia in 1ª Variante n. 106/69 rilasciata il 27/03/1969 (spostamento di n.4 finestre dalla facciata ovest alla facciata sud, ampliamento finestre scala e restringimento finestre seminterrato, apposizione di canna fumaria esterna su prospetto sud, scaletta in ferro per accesso in giardino);
- 4- Dichiarazione di Abitabilità Prot.n. 26550/69 del 09/02/1970.

Note: L'unità immobiliare e le sue pertinenze, presentano difformità interne ed esterne, sanabili con una S.C.I.A. a sanatoria, il pagamento di una sanzione amministrativa ed i relativi diritti di segreteria.

Valore a base d'Asta: **€ 81.500,00** (Euro Ottantunomilacinquecento/00).

6 - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E DESCRITTIVI DEL CESPITE

6.1 - OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Porzione di fabbricato autonomo per civile abitazione, sito nel quartiere di Borgo Solestà del Comune di Ascoli Piceno, Via Sant’Emidio Rosso n.11, ai piani S1, T. Censita al NCEU di detto Comune al:

- **Fg. 69, Part. 606, sub. 1**, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, vani 5, R.C. € 361,52;





6.2 - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICO-AMMINISTRATIVA

(All. 1)

L'appartamento si trova nel comune di Ascoli Piceno, in un territorio caratterizzato dalla sua fruibilità, si trova a Nord del comune di Ascoli Piceno, nel quartiere di borgo Solestà, fornito di servizi commerciali, ricreativi, scolastici e di collegamento.

Si trova a circa 1 Km di distanza dal centro cittadino ed a circa 36 Km dall'ingresso all'autostrada A14, casello di San Benedetto del Tronto.

6.3 - DATI CATASTALI

(All. 2)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono così identificati:

1- Comune di Ascoli Piceno (AP), Catasto Fabbricati, Foglio di Mappa **69** Part. **606 Sub. 1**, Zona Cens. 1, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, vani 5, R.C. € 361,52, Piani T-S1.

Dati derivanti da: Variazione toponomastica d'ufficio del 11/11/2014 Prat. n. AP0130849 in atti dal 11/11/2014; Variazione di toponomastica n.41944.1/2014

6.4 - CONFORMITA' CATASTALE

(All. 2, 3)

Le planimetrie catastali esistenti ultime in atti dell'abitazione, denunciate al NCEU il 14/02/1970 prot. n. T412206, presentano alcune lievi difformità grafiche che non determinano modifica della rendita catastale sulla base delle disposizioni vigenti in materia.

Vista la necessità di predisporre una sanatoria urbanistico-edilizia per allineare lo stato di fatto a quello legittimo presso il Comune di Ascoli Piceno (AP), vedasi successivo paragrafo 8.2, a conclusione dell'iter procedurale si potrà depositare la variazione catastale con procedura DOCFA per la sola abitazione.

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 € 100,00, per circa complessivi **€ 650,00**.

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:

- fondaco/cantina/lavatoio a p. S1 al 25%;

In sintesi si ottiene:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Fg. 69 Part. 606 sub 1	fondaco/cantina/lavatoio	5,50	25%	1,38
	abitazione p. T	61,00	100%	61,00
	TOTALE	66,50	mq.	62,38
	TOTALE LOTTO UNICO (arr. to all'unità)	66,00	mq.	63,00

6.6 - ACCESSI

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una corte condominiale, raggiungibile tramite cancello di ingresso posto a ridosso di Via Sant'Emidio Rosso, dalla quale si accede al portone condominiale e quindi alla scala interna da cui si accede all'appartamento posto al piano terra sopraelevato.





6.7 - DESCRIZIONE (All. 3, 4)

Descrizione generale del bene

L'appartamento per civile abitazione, si sviluppa sul piano terra sopraelevato, oltre ad un fondaco al piano interrato. È situato nel comune di Ascoli Piceno, Via Sant'Emidio Rosso n.11, edificato nel 1968.

È tipologicamente definibile come appartamento, così composto:

- locali accessori e pertinenze a piano interrato quali fondaco;

- locali principali a piano terra sopraelevato accessibili mediante scala interna condominiale, composti da cucinino, tinello, 1 camera, 1 bagno, 1 studio;

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

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 sono in legno tamburato di buona fattura, mentre quelli esterni sono in legno di pino color noce con tapparelle. La porta d'ingresso è in legno.

La pavimentazione originaria era realizzata in gres, successivamente è stato sovrapposto un nuovo pavimento del tipo laminato. Tale lavorazione è stata realizzata su tutta la superficie dell'appartamento tranne che nel bagno.

Il fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna/tv/citofono, gas, impianto centralizzato condominiale per il riscaldamento mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno privato.

Descrizione dello stato di conservazione degli elementi specifici del bene

La struttura verticale in c.a. 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.

Il solaio di copertura in latero cemento è di buona fattura.

Le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di buona fattura.

I serramenti sono di buona fattura.

Le pavimentazioni sono in buono stato.

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. Inoltre, il piano interrato permette una migliore ripartizione dei carichi e delle sollecitazioni provenienti dall'esterno.

La struttura portante verticale in c.a. è di buona fattura e non presenta problematiche statiche.

La struttura orizzontale in latero cemento è di buona fattura e non presenta problematiche statiche.

7 - ELEMENTI GIURIDICI

7.1 - PROVENIENZA (All. 6.1, 6.2)

Dalla verifica della certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Notaio Marianna Calabrese in data 10/08/2021 e dall'ispezione telematica n. T466578 del 06/02/2023 si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura sono pervenute

ATTO DI COMPRAVENDITA
a favore di (acquirenti)





contro (venditore
di proprietà della

per il diritto

7.2 - STATO CIVILE DEI DEBITORI PIGNORATI

(All. 5)

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri anagrafici estratti in copia dagli archivi comunali di Ascoli Piceno in data 01/03/2023, la signora:

Ha contratto matrimonio

con denominazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno

7.3 - CONFINI

(All. 2)

- L'appartamento confina a Nord con fabbricato ad uso civile abitazione di altra proprietà al Fg. 69, Part. 488, ad Ovest con fabbricato ad uso civile abitazione di altra proprietà al Fg. 69 Part.159, a Sud con Via Berardo Tucci, ad Est con fabbricato ad uso civile abitazione di altra proprietà al Fg. 69, Part. 555.

7.4 - SERVITÙ

Non risultano trascritte agli atti servitù attive o passive.

7.5 - STATO DI POSSESSO

(All. 4, 5)

L'appartamento con i relativi locali pertinenziali, come visionato durante il sopralluogo e confermato verbalmente dalla parte esecutata, è abitualmente ed esclusivamente abitato

7.6 - SUSSISTENZA DI VINCOLI

Per quanto accertato all'ufficio tecnico del comune di Ascoli Piceno ed ai registri di Conservatoria dei RR.II. non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità. L'immobile risulta inoltre essere inserito in zona II Classificazione Acustica, GC aree di qualità diffusa, Alluvioni terrazzate del terzo ordine, Ambiti ad alta percettività visuale. (vedasi successivo paragrafo 8.1 e All. 7).

7.7 - CONDOMINIO (All.11)

L'appartamento con i relativi locali pertinenziali, fanno parte di un condominio, 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 periodo 01/10/2021-30/09/2022 risulta un insoluto come di seguito riportato:

9,57 €

469,57 €

87,97 €

Bilancio preventivo periodo 01/10/2022-30/09/2023, le quote preventivate sono pari a:

44,28 €

to) 44,28 €

1222,76 €





Alla data odierna in base al bilancio preventivo periodo 01/10/2022-30/09/2023 risulta un insoluto come di seguito riportato:

€ 29,52 €
29,52€
315,16 €

7.8 - ISCRIZIONI (All. 6.3)

a) Iscrizione del 28/09/2010 - [REDACTED] Atto Notarile Pubblico, Notaio Cappelli Nazzareno (AP) - [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di mutuo istituito dal Notaio Cappelli Nazzareno in qualità di

Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo istituito dal Notaio Cappelli Nazzareno in qualità di Pubblico ufficiale in Ascoli Piceno (AP), c.f. CPP NZR 47L26 A271 V, il 24/09/2010 al n. di repertorio 110423/28994. Ipoteca Volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma (Rm), c.f. 09339391006, a garanzia del capitale di € 110.000,00, si iscrive ipoteca della durata di 30 anni per complessivi € 220.000,00.

7.9 - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All. 6.4)

a) Trascrizione del 23/06/2021 - [REDACTED] bblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO sede di Ascoli Piceno (AP) - [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili istituito dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno in qualità di Pubblico ufficiale, c.f. 800 109 40445, con sede in Ascoli Piceno (AP), il 08/06/2021 al n. di repertorio 981.

A favore di ITAS MUTUA, GIA' I.T.A.S. ISTITUTO TRENTO ALTO ADIGE PER ASSICURAZIONI SOCIETA' MUTUA con sede a Trento (Tn), c.f. 00110750221 contro [REDACTED] in qualità di parte mutuataria [REDACTED]

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 tassa ipotecaria.

1- IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 1688/2010	€	35,00
2- ATTO GIUDIZIARIO R.Part. n. 4397/2021	€	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 Ascoli Piceno in adeguamento al PPAR ed al parere di conformità favorevole con rilievi espresso con decreto del presidente della provincia di A.P. n.214 del 19/10/2015, approvato con delibera di C.C. n.2 del 26/01/2016 immediatamente esecutiva, ed il PPE del Centro Storico approvato con delibera di C.C. n.19 del 24/03/2011 e variante parziale alle NTA approvata con delibera di C.C. n.180 del 23/09/2014 immediatamente esecutiva.

Dalla cartografia di PRG risultano i seguenti elementi e vincoli:

- Tav. PR_URB_02_2016_11, scala 1:2000 "Zonizzazione di progetto":

TPR - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Art. 43 N.T.A.), aree ad alta densità edilizia (art.48 N.T.A).

Dall'ulteriore cartografia tecnica vigente risultano i seguenti elementi:

- Zona omogenea di completamento, tessuto prevalentemente residenziale;
- P.P.A.R.: aree esenti;

Titoli Edilizi e Abitabilità

(All. 8)

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio edilizia del comune di Ascoli Piceno effettuato in data 02/03/2023 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati:

1- Concessione Edilizia n.190/68 rilasciata il 27/05/1968 (richiesta di volturazione relativa all'ampliamento del fabbricato della licenza n.26 del 1/02/168)

2- Concessione Edilizia in 1° variante n.106/69 rilasciata il 27/03/1969 (Spostamento di una colonna e di 4 finestre da ovest a sud, ampliamento delle dimensioni delle finestre del vano scala, apposizione canna fumaria murata ed incassata sul retro-prospetto sud, scaletta in acciaio per collegamento appartamento al giardino);

3- Dichiarazione di abitabilità Prot. N.26550/69 del 09/02/1970

8.2 - CONFORMITA' URBANISTICA

(All. 3 e 8)

Dal confronto dello stato attuale dell'appartamento con l'ultimo progetto autorizzato, concessione edilizia in 1° variante n.106/69 rilasciata il 27/03/1969, si sono rilevate alcune incongruenze. Nello specifico:

- 1- Diverso dimensionamento e posizionamento delle bucatore esterne;
- 2- Diversa disposizione degli spazi interni.

Si sono riscontrate inoltre altre difformità rientranti nella casistica di errori di rappresentazione grafica e nei limiti di tolleranza esecutiva, non evidenziate negli elaborati grafici allegati e non soggette a sanatoria edilizia.

Salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considera l'onere da sostenere per la regolarizzazione Edilizia tramite sanatoria edilizia. Essendo la tipologia di difformità rientrante tra gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 ed essendo interventi diversi da quelli indicati nella lett. c) dell'art. 10, comma 1, del D.P.R. 380/2001, si potrà procedere con una SCIA a sanatoria, ai sensi della lett. c) dell'art. 22, comma 1, e dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00, oltre alle spese professionali che si ipotizzano in € 1.500,00 oltre agli oneri di legge (da quantificarsi previo opportuno preventivo) ed i diritti di segreteria comunali.

Nel dettaglio si considera in via cautelativa:

1- oneri per sanatoria edilizia:

sanzione per SCIA a sanatoria opere interne ed esterne

€ 1.000,00





GEOMETRA VENTURA DOMENICO

diritti di segreteria

€ 150,00

spese professionali (escluse Iva e Cassa Prev.)

€ 1.500,00

Totale

€ 2.650,00

(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. 8.3)

All'interno della pratica depositata per il rilascio dell'Abitabilità sono presenti le certificazioni:

- Certificato di prevenzione incendi dei VV.FF. a norma del D.P. 10.05.1964 n.11060 rilasciato il 28/02/1970;
- Referto favorevole da parte dell'Ufficiale Sanitario in data 26/01/1970;
- Licenza d'uso del fabbricato rilasciata dalla Prefettura della Provincia di Ascoli Piceno il 20/12/1969;

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 buone.

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 esplicito 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 Giacomo Puccini n.5, Ascoli Piceno (AP); Fg. 69, Part.157, Sub. 8, piani S1-T, cat. A/3, cl.2, vani 3,5, sup. cat. 65 mq (escluse aree scoperte 65 mq), r.c. € 168,29; Data di compravendita: 26/11/2019, Prezzo: € 105.000,00 (€/mq 1615,38).





Comparabile "B"

Appartamento in Via dei Cappuccini n.21, Ascoli Piceno (AP); Fg. 69, Part. 571, Sub.29, piano S1-4, cat. A/2, cl.4, vani 6,5, r.c. € 537,12; Data di compravendita: 28/08/2015, Prezzo: € 100.000,00 (€/mq 8177,19).

Comparabile "C"

Appartamento in Via Giuseppe Verdi n.61, Ascoli Piceno (AP); Fg.69, Part.147, Sub.4, Fg.69 Part.549, piani S1-1, cat. A/2, cl.3, vani 5,5, sup. cat. 102 mq (escluse aree scoperte 93 mq), r.c. €397,67; Data di compravendita: 13/04/2015, Prezzo: € € 114.000,00 (€/mq 1117,64).

6. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ - Prezzo totale (euro)	€ 105.000,00	€ 100.000,00	€ 114.000,00	
DAT - Data (mesi)	41	92	96	
SUP - Superficie principale (mq)	63,00	103,77	93,40	61,00
BAL - Balconi (mq)	0,00	3,90	8,00	0,00
TER - Terrazze (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LAS - Lastrico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
FON - Fondaco, Cantina (mq)	6,90	6,00	32,40	5,50
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 - Manzarda (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	0,00	0,00	0,00
PAC - Posto auto coperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
PAS - Posto auto scoperto (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
COR - Corte esclusiva (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SER - Servizi (n)	1	1	1	1
LIV - Livello piano (n)	1	5	2	1
IMP - Impiantistica (n)	0	0	0	0
STM - Stato di manutenzione (n)	3	1	2	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	Rivalutazione (-); Svalutazione (+)
pBAL/pSUP (SIM 30%)	0,30	SIM
pTER/pSUP (SIM 35%)	0,35	SIM
pLAS/pSUP (SIM 15%-5%)	0,15	SIM
pFON/pSUP (SIM 25%)	0,25	SIM
pRUS/pSUP (SIM 60%)	0,60	SIM
pSOF/pSUP (SIM 25%)	0,25	SIM
pMAN/pSUP (SIM 80%-70%)	0,70	SIM
pPOR/pSUP (SIM 35%)	0,35	SIM
pLOG/pSUP (SIM 35%)	0,35	SIM
pVER/pSUP (SIM 80%-60%)	0,60	SIM
pSOP/pSUP (SIM 15%)	0,15	SIM
pLOT/pSUP (SIM 15%)	0,15	SIM
pMAG/pSUP (SIM 60%)	0,60	SIM
pBOX/pSUP (SIM 50%)	0,50	SIM
pPAC/pSUP (SIM 30%)	0,30	SIM
pPAS/pSUP (SIM 30%)	0,25	SIM
pCOR/pSUP (SIM 10%)	0,02	SIM
p(LIV)/PRZ	0,020	Senza Ascensore (-); Con Ascensore (+)
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 0,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	1	Età
- vita media (anni)	1	Presunta in funzione dell'uso
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 0,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	1	Età
- vita media (anni)	1	Presunta in funzione dell'uso
Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)	€ 30.000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 35.000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 65.000,00	Computo Metrico





10. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	€ 105.000,00	€ 100.000,00	€ 114.000,00
DAT (mesi)	-6.457,50	-13.800,00	-16.416,00
SUP (mq)	-1.878,99	-40.182,26	-21.044,72
BAL (mq)	0,00	-1.099,21	-2.254,79
TER (mq)	0,00	0,00	0,00
LAS (mq)	0,00	0,00	0,00
FON (mq)	-328,82	-117,44	-6.318,11
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)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
COR (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	0,00	-7.843,14	-2.235,29
IMP (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	0,00	65.000,00	35.000,00
Prezzi corretti (euro)	€ 96.334,68	€ 101.957,95	€ 100.731,08

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: € 99.674,57

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 (**AII.10**), è determinato in cifra tonda in complessivi

99.670,00 €

(Euro Novantanovemilaseicentosettanta/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.





DUE DILIGENCE

La Due Diligence analizza i costi di conformità da scontare sul Valore di Mercato. Si tratta di costi estranei alle dinamiche di calcolo mediante il confronto di mercato.

LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO	€ 99.674,57

Costi da scontare dal valore di mercato

Abbattimento forfettario

DESCRIZIONE	Costo
riduzione forfettaria del 10%	-€ 9.967,46
stato di possesso del 1%	-€ 996,75

Catastale

DESCRIZIONE	Costo
variazione n.2 DOCFA diritti di segreteria	-€ 100,00
spese professionali (Iva e Cassa escluse)	-€ 550,00

TOTALE	-€ 650,00
---------------	------------------

Titolarità

DESCRIZIONE	Costo
cancellazione n.1 ipoteche volontarie	-€ 35,00
cancellazione n.1 atto di pignoramento	-€ 294,00

TOTALE	-€ 329,00
---------------	------------------

Urbanistica

DESCRIZIONE	Costo
impristini	€ 0,00
sanzione per sanatoria	-€ 1.000,00
diritti di segreteria per sanatoria	-€ 150,00
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	-€ 2.650,00

Morosità condominiali

DESCRIZIONE	Costo
Morosità condominiali	-€ 3.551,31

Costo Complessivo Conformità

TOTALE LOTTO	-€ 18.144,51
---------------------	---------------------

Valore a base d'Asta: € 81.500,00 (Euro Ottantunomilacinquecento/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)	63,00	€ 81.500,00	€ 1.294,00





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 ed Abitabilità
- 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. 16 pagine, n. 12 allegati, compresa la documentazione fotografica, e CD con i files in formato .docx, .pdf.

Ascoli Piceno li 11 aprile 2023

L'Esperto stimatore

- geom. Domenico Ventura -

