

FRANCESCA PIERBATTISTA  
ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Giudice delegato: Dott. Simona D'Ottavi



**R.E. N. 16/2022**

**contro**

**Stima degli immobili siti in Monteparandone (AP)  
Via Alcide de Gasperi n. 140**

# INDICE

Premessa .....	pag.	1
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	pag.	2
Lotto n. 1 - Risposte ai quesiti del Giudice .....	pag.	3
Lotto n. 2 - Risposte ai quesiti del Giudice .....	pag.	7
Lotto n. 3 - Risposte ai quesiti del Giudice .....	pag.	11
Lotto n. 4 - Risposte ai quesiti del Giudice .....	pag.	16
Allegati.....	pag.	10
Convocazione .....	pag.	22
Verbale di sopralluogo .....	pag.	24
Documentazione fotografica .....	pag.	28
Documentazione catastale .....	pag.	76
Titoli edilizi .....	pag.	92
Estratto di matrimonio .....	pag.	105
Ispezioni ipotecarie .....	pag.	107

**R.E. 16/2022**

## **STIMA IMMOBILI**

### **PREMESSA**

LOTTO n. 1

Comune: **Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140**

Descrizione catastale: **Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 16, cat A10, classe 1, vani 1,5, Rentita € 317,62 – Piano T**

LOTTO n. 2

Comune: **Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140**

Descrizione catastale: **Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 17, cat C06, classe 5, consistenza 17mq, Rentita € 31,61 – Piano T**

LOTTO n. 3

Comune: **Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140**

Descrizione catastale: **Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 18, cat A02, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rentita € 288,70 – Piano 1**

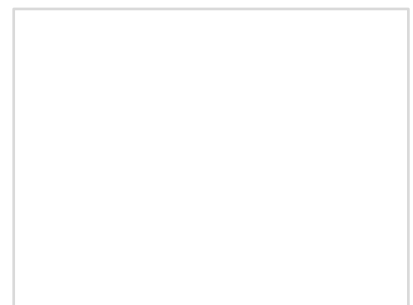
LOTTO n. 4

Comune: **Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140**

Descrizione catastale: **Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 20, cat C02, classe 1, consistenza 34mq, Rentita € 31,61 – Piano S1**

Il sottoscritto tecnico Arch. Francesca Pierbattista, iscritto all'Ordine degli Architetti di Piceno al n. 1040, per l'espletamento dell'incarico ricevuto nel presente elaborato peritale risponde ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simona D'Ottavi, per ogni immobile oggetto di perizia:

- quesito n. 1 - identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- quesito n. 2 - situazione edilizio-urbanistica e sanitaria degli immobili;
- quesito n. 3 - stato di possesso;
- quesito n. 4 - vincoli ed oneri giuridici;
- quesito n. 5 - stima degli immobili.

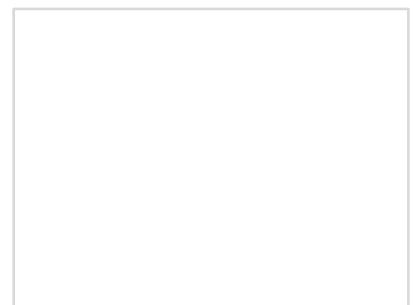


## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

A seguito di studio del fascicolo di causa, effettuate le visure sugli immobili oggetto dell'esecuzione tramite il portale dell'Agenzia del Territorio, la sottoscritta, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare dell'incarico, ha convocato le parti in causa per il sopralluogo presso gli immobili esecutati il giorno 14/07/2023 alle ore 15:00 (convocazione allegata).

In tale data il CTU, recatosi presso l'immobile, in presenza della delegata sig. [REDACTED], figlia dell'esecutato [REDACTED] e del custode, [REDACTED], dava seguito ai rilievi peritali. (allegato Verbale di sopralluogo). A seguire sono stati svolti sopralluoghi nelle date del 15/09/2023 e del 06/10/2023.

Successivamente la sottoscritta ha proseguito gli accertamenti tecnici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ascoli Piceno, ha effettuato accesso telematico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio Pubblicità per le necessarie visure ipocatastali e presso l'Ufficio preposto del Comune di San Benedetto del Tronto al fine di accertare lo stato civile dell'esecutato.



## LOTTO n.1 - RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n. 1**

#### **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente>>**

##### LOTTO n.1:

- piena proprietà per 1/1 della sig. [REDACTED] nato a Monsampolo del Tronto (AP) il 14/01/1938;

dell'immobile così catastalmente identificato:

Comune: Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 16, cat A10, classe 1, vani 1,5, Rentita € 317,62 – Piano T

##### Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Monteprandone (AP), Via A. De Gasperi n.140 ed affaccia su Strada Statale 4 di collegamento tra Ascoli e Mare Adriatico. Il fabbricato del quale l'immobile fa parte non è costituito in condominio.

Lo stesso si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno interrato, esternamente è intonacato di colore grigio.

##### Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un ufficio situato al piano terra ed è composto da un unico vano, completo di servizi igienici ed ha accesso dalla strada principale con prospiciente parcheggio/area di sosta.

##### Finiture:

Si ha accesso all'immobile attraverso porta finestra vetrata in alluminio.

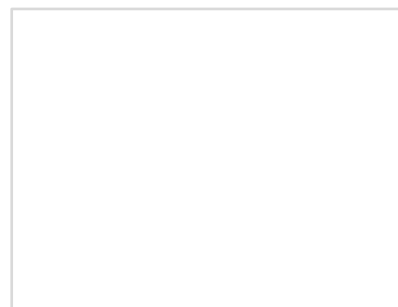
La pavimentazione è in gres. Il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro e presenta sanitari del tipo tradizionale.

All'interno il locale è stato suddiviso con pareti vetrate amovibili con telaio in alluminio.

Gli infissi esterni sono in vetrocamera con telaio in alluminio e persiane a battente di colore verde.

Il riscaldamento è del tipo tradizionale a radiatori con caldaia a metano.

Le utenze, al momento del sopralluogo, risultano allacciate.



## **Quesito n. 2: <<Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile>>**

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi consultabili in allegato:

- Licenza di Costruzione prot. n. 3623/60 del 08/07/1970;
- Licenza di Costruzione prot. n. 405 del 24/01/1971;
- Sanatoria di opere abusive n. 484 del 18/04/1986 di cui al condono edilizio del 484/3120 del 29/03/1986;
- Concessione edilizia n. 101/2001 del 20/11/2001.

L'immobile è catastalmente ed urbanisticamente conforme

## **Quesito n. 3: <<Stato di possesso>>**

Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato.

## **Quesito n. 4: <<Vincoli ed oneri giuridici>>**

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, al 23/07/2023 sull'immobile gravano:

- ISCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 242 Registro Generale 1923 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 113039/22758 del 02/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1128 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 41 del 24/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

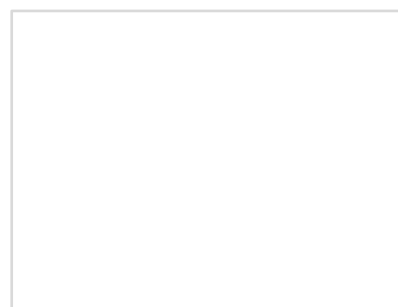
- TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3372 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3373 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE

Le note sono consultabili in allegato.

Inoltre si precisa che:

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:  
non è stato accertato alcuno dei vincoli di cui sopra;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:  
non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali:



dall'estratto di matrimonio la sig. Amadio Lino risulta che Il giorno 23/04/1966, in San Benedetto del Tronto, si sono uniti in matrimonio il sig. [REDACTED] [REDACTED] Con atto in data 29/12/1977 del notaio Avv. Tommaso Faenza dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo lo sposo [REDACTED] il 14/01/1938 residente in Monteprandone ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975 n. 151. I coniugi risultano essere in regime di separazione dei beni.

- Costi stimati per la cancellazione di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli: i costi per la cancellazione degli atti di pignoramento e delle ipoteche, a carico dell'acquirente, risultano presumibilmente essere di € 750,00;

## **Quesito n. 5: <<Stima dell'immobile>>**

### **VALUTAZIONE DI MERCATO METODO DI STIMA – M.C.A.**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto vendite recenti di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale, utilizzando come fonti di informazione tecnici liberi professionisti che operano nel settore, banche dati immobiliari, Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico della Provincia di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto ha individuato immobili compravenduti, comparabili al "Subject" da stimare e, con i dati e le caratteristiche rilevate, ha sviluppato secondo il metodo M.C.A. i prezzi marginali in base ai quali sono stati determinati gli "aggiustamenti" tra i beni comparati e sono stati quindi calcolati i "prezzi corretti" di seguito riportati.

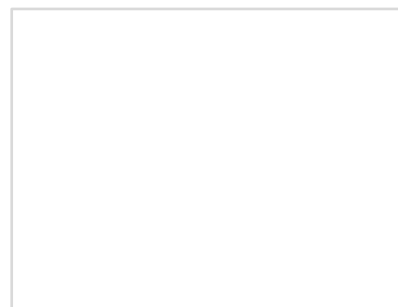
Si evita di riportare, per pura brevità, lo sviluppo dei dati tabellari e il calcolo dei prezzi marginali.

A riprova e verifica dei "prezzi corretti" calcolati con il metodo M.C.A., che siano cioè in linea con i normali prezzi applicati e che non si discostino oltre una contenuta percentuale, il sottoscritto ha utilizzato, come indicato dal metodo di valutazione utilizzato, la formula per il calcolo della "divergenza percentuale assoluta d%":

$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$$

Tale divergenza percentuale assoluta deve essere contenuta entro il 7-8%. Ove gli scostamenti sono risultati significativi, di percentuale maggiore rispetto all'8%, il sottoscritto ha approfondito la comparazione tra gli immobili analizzando le caratteristiche sinteticamente inestimabili (Hedonic Price) in modo da assottigliare la divergenza assoluta.

Dopo aver ragguagliato le superfici delle singole unità, si è attribuito un prezzo riferito al mq commerciale in modo da utilizzare l'M.C.A. come base di individuazione del prezzo unitario e con metodo sintetico attribuire il giusto valore di mercato alle unità da stimare.



Dall'elaborazione dei prezzi marginali e dei correttivi di ragguaglio relativi alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato definito quale prezzo corretto da applicare al "Subject" € 800,00 al metroquadrato.

## **VALUTAZIONE DI MERCATO**

### **Lotto n.1**

Ufficio

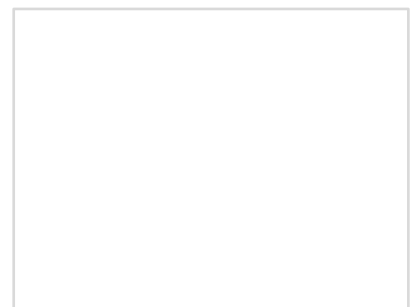
€/mq 800,00 x mq 44,00= **€ 35.200,00**

### **Decurtazione del prezzo per**

- cancellazioni pregiudizievoli **€ 750,00**

€ 35.200,00 – 750,00= **€ 34.450,00**

**Pertanto il valore di stima del Lotto n. 1 ammonta a  
€ 34.450,00 (diconsi Euro trentaquattromilaquattrocentocinquanta/00).**





## LOTTO n.2 - RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1

#### **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente>>**

##### LOTTO n.2:

- piena proprietà per 1/1 della sig. [REDACTED] nato a Monsampolo del Tronto (AP) il 14/01/1938;

dell'immobile così catastalmente identificato:

Comune: Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140  
Descrizione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 17, cat C06, classe 5, consistenza 17mq, Rentita € 31,61 – Piano T

##### Descrizione del fabbricato

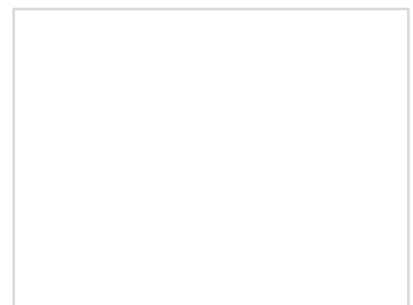
L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Monteprandone (AP), Via A. De Gasperi n.140 ed affaccia su Strada Statale 4 di collegamento tra Ascoli e Mare Adriatico. Il fabbricato del quale l'immobile fa parte non è costituito in condominio. La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno interrato, esternamente è intonacata di colore grigio.

##### Descrizione dell'immobile

L'immobile è un garage situato al piano terra ed è composto da un unico vano, ed ha accesso da corte interna pavimentata, non di uso esclusivo, che affaccia sulla strada principale.

##### Finiture:

Si ha accesso all'immobile attraverso serranda avvolgibile in alluminio. La pavimentazione è in palladiana. L'immobile è in parte intonacato di colore bianco, in parte con murature allo stato grezzo. L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia. Le utenze, al momento del sopralluogo, risultano allacciate.



## **Quesito n. 2: <<Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile>>**

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi consultabili in allegato:

- Licenza di Costruzione prot. n. 3623/60 del 08/07/1970;
- Licenza di Costruzione prot. n. 405 del 24/01/1971;
- Sanatoria di opere abusive n. 484 del 18/04/1986 di cui al condono edilizio del 484/3120 del 29/03/1986;
- Concessione edilizia n. 101/2001 del 20/11/2001.

L'immobile è catastalmente ed urbanisticamente conforme.

## **Quesito n. 3: <<Stato di possesso>>**

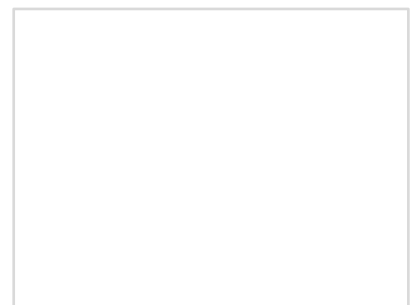
Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato.

## **Quesito n. 4: <<Vincoli ed oneri giuridici>>**

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, al 25/07/2023 sull'immobile gravano:

- ISCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 242 Registro Generale 1923 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 113039/22758 del 02/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1128 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 41 del 24/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3372 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- - TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3373 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Le note sono consultabili in allegato.



Inoltre si precisa che:

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:  
non è stato accertato alcuno dei vincoli di cui sopra;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:  
non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali:  
dall'estratto di matrimonio la sig. Amadio Lino risulta che Il giorno 23/04/1966, in San Benedetto del Tronto, si sono uniti in matrimonio il sig. ██████████  
██████████ Con atto in data 29/12/1977 del notaio Avv. Tommaso Faenza dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo lo sposo Amadio Lino nato il 14/01/1938 residente in Monteprandone ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975 n. 151. I coniugi risultano essere in regime di separazione dei beni.
- Costi stimati per la cancellazione di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli:  
i costi per la cancellazione degli atti di pignoramento e delle ipoteche, a carico dell'acquirente, risultano presumibilmente essere di € 750,00;

## Quesito n. 5: <<Stima dell'immobile>>

### VALUTAZIONE DI MERCATO METODO DI STIMA – M.C.A.

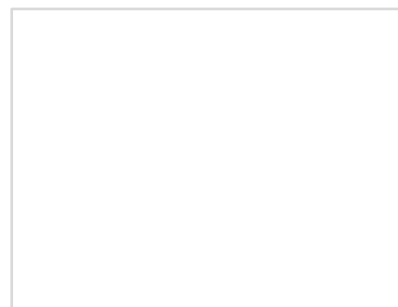
Al fine di calcolare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto vendite recenti di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale, utilizzando come fonti di informazione tecnici liberi professionisti che operano nel settore, banche dati immobiliari, Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico della Provincia di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto ha individuato immobili compravenduti, comparabili al "Subject" da stimare e, con i dati e le caratteristiche rilevate, ha sviluppato secondo il metodo M.C.A. i prezzi marginali in base ai quali sono stati determinati gli "aggiustamenti" tra i beni comparati e sono stati quindi calcolati i "prezzi corretti" di seguito riportati.

Si evita di riportare, per pura brevità, lo sviluppo dei dati tabellari e il calcolo dei prezzi marginali.

A riprova e verifica dei "prezzi corretti" calcolati con il metodo M.C.A., che siano cioè in linea con i normali prezzi applicati e che non si discostino oltre una contenuta percentuale, il sottoscritto ha utilizzato, come indicato dal metodo di valutazione utilizzato, la formula per il calcolo della "divergenza percentuale assoluta d%":

$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$$



Tale divergenza percentuale assoluta deve essere contenuta entro il 7-8%. Ove gli scostamenti sono risultati significativi, di percentuale maggiore rispetto all'8%, il sottoscritto ha approfondito la comparazione tra gli immobili analizzando le caratteristiche sinteticamente inestimabili (Hedonic Price) in modo da assottigliare la divergenza assoluta. Dopo aver ragguagliato le superfici delle singole unità, si è attribuito un prezzo riferito al mq commerciale in modo da utilizzare l'M.C.A. come base di individuazione del prezzo unitario e con metodo sintetico attribuire il giusto valore di mercato alle unità da stimare. Dall'elaborazione dei prezzi marginali e dei correttivi di ragguaglio relativi alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato definito quale prezzo corretto da applicare al "Subject" € 400,00 al metroquadrato.

## **VALUTAZIONE DI MERCATO**

### **Lotto n.2**

#### Garage

$$\text{€/mq } 400,00 \times \text{mq } 23,00 = \text{€ } 9.200,00$$

#### **Decurtazione del prezzo per**

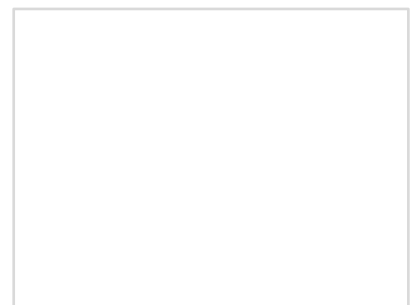
- cancellazioni pregiudizievoli

**€ 750,00**

$$\text{€ } 9.200,00 - 750,00 = \text{€ } 8.450,00$$

**Pertanto il valore di stima del Lotto n.2 ammonta a**

**In c.t. € 8.450,00 (diconsi Euro ottomilaquattrocentocinquanta/00).**



## LOTTO n.3 - RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n. 1**

#### **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente>>**

##### LOTTO n.3:

- piena proprietà per 1/1 della sig. [REDACTED] nato a Monsampolo del Tronto (AP) il 14/01/1938;

dell'immobile così catastalmente identificato:

Comune: Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 18, cat A02, classe 1, vani 6,5, Rentita € 288,70 – Piano 1

##### Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Monteprandone (AP), Via A. De Gasperi n.140 ed affaccia su Strada Statale 4 di collegamento tra Ascoli e Mare Adriatico. Il fabbricato del quale l'immobile fa parte non è costituito in condominio.

La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un interrato, esternamente è intonacata di colore grigio.

##### Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano primo ed internamente divisa, attraverso un pannello in cartongesso, in due porzioni distinte: una abitativa ed una adibita ad ufficio.

Porzione abitativa - finiture:

L'appartamento è raggiungibile mediante scala esterna metallica con accesso diretto dal balcone posto ad est, mediante portoncino blindato.

Al suo interno è così composta: disimpegno, cucina, camera e bagno oltre due balconi rispettivamente posti sui prospetti est ed ovest.

Disimpegno, cucina, camera e bagno sono locali pavimentati in parquet prefinito di color rovere sbiancato.

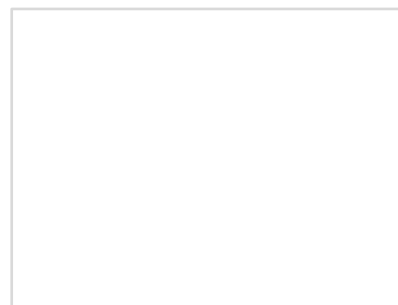
Il bagno è pavimentato e rivestito in gres porcellanato di colore chiaro effetto marmo. I rivestimenti all'interno del box doccia presentano inserti di tasselli in mosaico di colore nero.

I sanitari sono del tipo sospeso.

Sono presenti impianto di riscaldamento a fancoiler e impianto di raffrescamento con split.

Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio a taglio termico e vetrocamera.

Porzione ad uso ufficio:



La porzione dell'unità immobiliare a destinazione abitativa utilizzata come ufficio è posta a nord. E' raggiungibile tramite scala interna al fabbricato dal quale si ha accesso esclusivo dal piano terra.

Sono presenti disimpegno, n. 3 locali, bagno oltre balcone posto sul lato sud.

I locali sono pavimentati in parquet di color noce.

Sono presenti impianto di riscaldamento a fancoiler e impianto di raffrescamento con split.

Gli infissi esterni sono con telaio in alluminio a taglio termico e vetrocamera.

## **Quesito n. 2: <<Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile>>**

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi consultabili in allegato:

- Licenza di Costruzione prot. n. 3623/60 del 08/07/1970;
- Licenza di Costruzione prot. n. 405 del 24/01/1971;
- Sanatoria di opere abusive n. 484 del 18/04/1986 di cui al condono edilizio del 484/3120 del 29/03/1986;
- Concessione edilizia n. 101/2001 del 20/11/2001.

L'immobile è catastalmente ed urbanisticamente NON conforme: le difformità riscontrate riguardano la realizzazione di un divisorio in cartongesso e la realizzazione della scala metallica esterna oltre alla diversa destinazione d'uso dei locali.

Le difformità risultano sanabili.

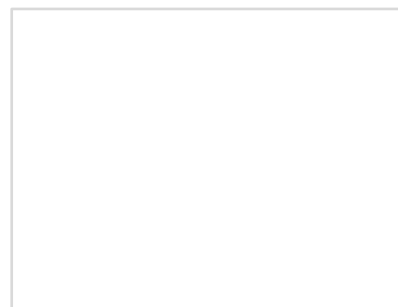
## **Quesito n. 3: <<Stato di possesso>>**

Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato.

## **Quesito n. 4: <<Vincoli ed oneri giuridici>>**

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, al 19/07/2022 sull'immobile gravano:

- ISCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 242 Registro Generale 1923 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 113039/22758 del 02/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1128 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 41 del 24/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3372 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- - TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3373 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



Le note sono consultabili in allegato.

Inoltre si precisa che:

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:  
non è stato accertato alcuno dei vincoli di cui sopra;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:  
non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali:  
dall'estratto di matrimonio la sig. Amadio Lino risulta che Il giorno 23/04/1966, in San Benedetto del Tronto, si sono uniti in matrimonio il sig. ██████████  
██████████. Con atto in data 29/12/1977 del notaio Avv. Tommaso Faenza dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo lo sposo ██████████ nato il 14/01/1938 residente in Montepreandone ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975 n. 151. I coniugi risultano essere in regime di separazione dei beni.
- Costi stimati per la cancellazione di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli:  
i costi per la cancellazione degli atti di pignoramento, a carico dell'acquirente, risultano presumibilmente essere di € 750,00;

## **Quesito n. 5: <<Stima dell'immobile>>**

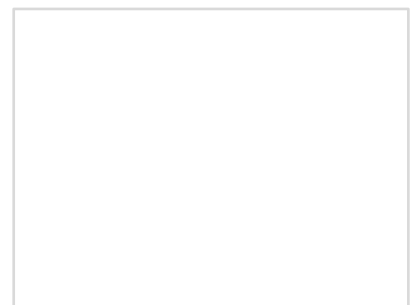
### **VALUTAZIONE DI MERCATO METODO DI STIMA – M.C.A.**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto vendite recenti di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale, utilizzando come fonti di informazione tecnici liberi professionisti che operano nel settore, banche dati immobiliari, Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico della Provincia di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto ha individuato immobili compravenduti, comparabili al "Subject" da stimare e, con i dati e le caratteristiche rilevate, ha sviluppato secondo il metodo M.C.A. i prezzi marginali in base ai quali sono stati determinati gli "aggiustamenti" tra i beni comparati e sono stati quindi calcolati i "prezzi corretti" di seguito riportati.

Si evita di riportare, per pura brevità, lo sviluppo dei dati tabellari e il calcolo dei prezzi marginali.

A riprova e verifica dei "prezzi corretti" calcolati con il metodo M.C.A., che siano cioè in linea con i normali prezzi applicati e che non si discostino oltre una contenuta percentuale, il sottoscritto ha utilizzato, come indicato dal metodo di valutazione utilizzato, la formula per il calcolo della "divergenza percentuale assoluta d%":



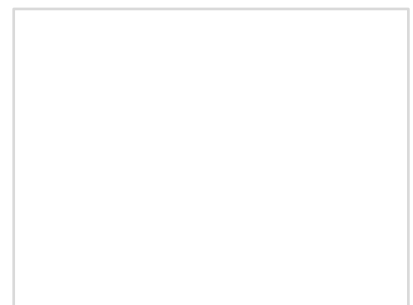
$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$$

Tale divergenza percentuale assoluta deve essere contenuta entro il 7-8%. Ove gli scostamenti sono risultati significativi, di percentuale maggiore rispetto all'8%, il sottoscritto ha approfondito la comparazione tra gli immobili analizzando le caratteristiche sinteticamente inestimabili (Hedonic Price) in modo da assottigliare la divergenza assoluta. Dopo aver raggugliato le superfici delle singole unità, si è attribuito un prezzo riferito al mq commerciale in modo da utilizzare l'M.C.A. come base di individuazione del prezzo unitario e con metodo sintetico attribuire il giusto valore di mercato alle unità da stimare.

Dall'elaborazione dei prezzi marginali e dei correttivi di ragguglio relativi alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato definito quale prezzo corretto da applicare al "Subject" €/mq 900,00 per la porzione adibita ad ufficio e € 1.000 per la porzione adibita ad appartamento.

## CONSISTENZE

porz. Appartamento	mq	coeff. Ragguglio	sup. raggugliata
appartamento	48,07	1	48,07
balconi	15,74	0,5	7,87
		<b>tot. Superficie ragg.</b>	<b>55,94</b>
porz. Ufficio	mq	coeff. Ragguglio	sup. raggugliata
uffici	107,41	1	107,41
balconi	10,71	0,5	5,355
		<b>tot. Superficie ragg.</b>	<b>112,77</b>





## VALUTAZIONE DI MERCATO

### Lotto n. 3

Porz. Appartamento

€/mq 1.000,00 x mq 55,94= € 55.940,00

Porz. Ufficio

€/mq 900,00 x mq 112,77= € 101.493,00

Valore totale dell'immobile

€ 55.940,00 + € 101.493,00= € 157.433,00

### Decurtazione del prezzo per

- Regolarizzazione catastale ed urbanistica € 3.000,00
- cancellazioni pregiudizievoli € 750,00

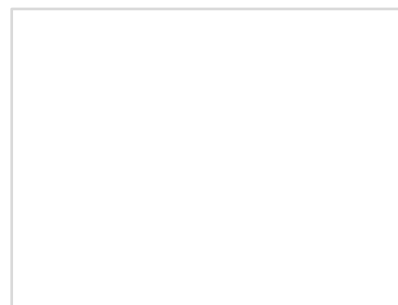
**sommano detrazioni**

**€ 3.750,00**

€ 157.433,00 – 3.750,00= € 153.683,00

**Pertanto il valore di stima del Lotto 3 ammonta a**

**In c.t. € 154.000,00 (diconsi Euro centocinquantaquattromila/00).**



## LOTTO n.4 - RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1

#### **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente>>**

##### LOTTO n.4:

- piena proprietà per 1/1 della sig. [REDACTED] nato a Monsampolo del Tronto (AP) il 14/01/1938;

dell'immobile così catastalmente identificato:

Comune: Monteprandone – Via A. De Gasperi n.140

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati, foglio 20 p.lla 190, sub 20, cat C02, classe 1, 34mq, Rentita € 31,61 – Piano S1

##### Descrizione del fabbricato

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Monteprandone (AP), Via A. De Gasperi n.140 ed affaccia su Strada Statale 4 di collegamento tra Ascoli e Mare Adriatico. Il fabbricato del quale l'immobile fa parte non è costituito in condominio.

La palazzina si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un interrato, esternamente è intonacata di colore grigio.

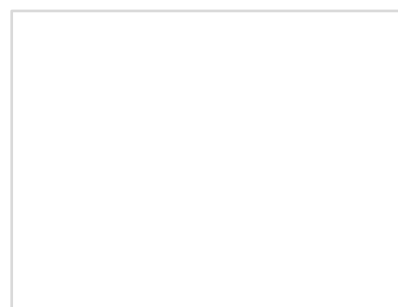
##### Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano sottostada, raggiungibile da scala interna al fabbricato. Nello specifico trattasi di due locali deposito a cui si accede tramite porta in lamierino zincato. Uno dei due locali è a sua volta diviso in due ambienti attraverso una parete in cartongesso. Entrambi sono pavimentati in parquet e l'illuminazione è garantita da lampade al neon. Sono inoltre presenti due finestre, una per ogni locale, sulla sommità del muro che volge verso l'esterno.

### **Quesito n. 2: <<Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile>>**

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi consultabili in allegato:

- Licenza di Costruzione prot. n. 3623/60 del 08/07/1970;
- Licenza di Costruzione prot. n. 405 del 24/01/1971;
- Sanatoria di opere abusive n. 484 del 18/04/1986 di cui al condono edilizio del 484/3120 del 29/03/1986;
- Concessione edilizia n. 101/2001 del 20/11/2001.



L'immobile è catastalmente ed urbanisticamente NON conforme. La difformità riguarda la realizzazione di un divisorio in cartongesso nel locale posto a nord. La difformità risulta sanabile.

### **Quesito n. 3: <<Stato di possesso>>**

Durante il sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta occupato da beni mobili appartenenti alla proprietà.

### **Quesito n. 4: <<Vincoli ed oneri giuridici>>**

Dalle visure eseguite presso i pubblici registri, al 19/07/2022 sull'immobili gravano:

- ISCRIZIONE del 12/03/2012 - Registro Particolare 242 Registro Generale 1923 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 113039/22758 del 02/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 857 Registro Generale 1128 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 41 del 24/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3372 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- - TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3373 Pubblico ufficiale FAENZA TOMMASO Repertorio 109043 del 26/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Le note sono consultabili in allegato.

Inoltre si precisa che:

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:  
non è stato accertato alcuno dei vincoli di cui sopra;
- Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:  
non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:  
non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali:  
dall'estratto di matrimonio la sig. Amadio Lino risulta che il giorno 23/04/1966, in San Benedetto del Tronto, si sono uniti in matrimonio il ██████████ ██████████. Con atto in data 29/12/1977 del notaio Avv. Tommaso Faenza dei Distretti Notarili Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo lo sposo ██████████ nato il 14/01/1938



residente in Montepiccolo ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975 n. 151. I coniugi risultano essere in regime di separazione dei beni.

- Costi stimati per la cancellazione di ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli: i costi per la cancellazione degli atti di pignoramento, a carico dell'acquirente, risultano presumibilmente essere di € 750,00;

## Quesito n. 5: <<Stima dell'immobile>>

### **VALUTAZIONE DI MERCATO METODO DI STIMA – M.C.A.**

Al fine di calcolare il valore commerciale dell'immobile si è proceduto a svolgere un'indagine di mercato avente per oggetto vendite recenti di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo e posizionale, utilizzando come fonti di informazione tecnici liberi professionisti che operano nel settore, banche dati immobiliari, Agenzie Immobiliari accreditate alla borsa immobiliare dell'Adriatico della Provincia di Ascoli Piceno.

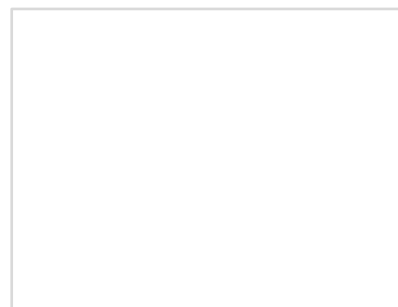
Il sottoscritto ha individuato immobili compravenduti, comparabili al "Subject" da stimare e, con i dati e le caratteristiche rilevate, ha sviluppato secondo il metodo M.C.A. i prezzi marginali in base ai quali sono stati determinati gli "aggiustamenti" tra i beni comparati e sono stati quindi calcolati i "prezzi corretti" di seguito riportati.

Si evita di riportare, per pura brevità, lo sviluppo dei dati tabellari e il calcolo dei prezzi marginali.

A riprova e verifica dei "prezzi corretti" calcolati con il metodo M.C.A., che siano cioè in linea con i normali prezzi applicati e che non si discostino oltre una contenuta percentuale, il sottoscritto ha utilizzato, come indicato dal metodo di valutazione utilizzato, la formula per il calcolo della "divergenza percentuale assoluta d%":

$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$$

Tale divergenza percentuale assoluta deve essere contenuta entro il 7-8%. Ove gli scostamenti sono risultati significativi, di percentuale maggiore rispetto all'8%, il sottoscritto ha approfondito la comparazione tra gli immobili analizzando le caratteristiche sinteticamente inestimabili (Hedonic Price) in modo da assottigliare la divergenza assoluta. Dopo aver ragguagliato le superfici delle singole unità, si è attribuito un prezzo riferito al mq commerciale in modo da utilizzare l'M.C.A. come base di individuazione del prezzo unitario e con metodo sintetico attribuire il giusto valore di mercato alle unità da stimare. Dall'elaborazione dei prezzi marginali e dei correttivi di ragguaglio relativi alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato definito quale prezzo corretto da applicare al "Subject" € 300,00 al metroquadrato.



## CONSISTENZE

42 mq

## VALUTAZIONE DI MERCATO

### Lotto n.4

Locali deposito

€/mq 300,00 x mq 42,00 = **€ 12.600,00**

**diconsi dodicimilaseicento/00**

### Decurtazione del prezzo per

- Regularizzazione catastale ed urbanistica € 3.000,00
- cancellazioni pregiudizievoli € 750,00

**sommano detrazioni**

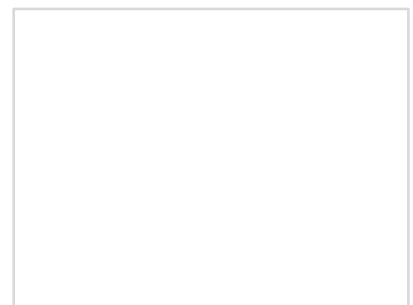
**€ 3.750,00**

 ASTAlegale.net

€ 12.600,00 - € 3.750,00 = **€ 8.850,00**

**Pertanto il valore di stima del Lotto Unico ammonta a**

**€ 8.850,00 (diconsi Euro ottomilaottocentocinquanta/00).**



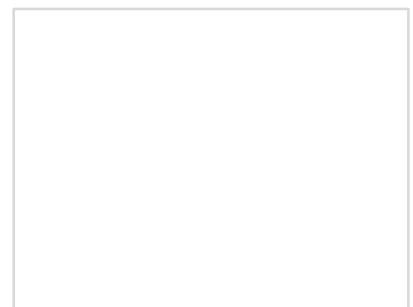
## **RIEPILOGO**

<b>Lotto n. 1</b>	34.450,00
<b>Lotto n. 2</b>	8.450,00
<b>Lotto n. 3</b>	154.000,00
<b>Lotto n. 4</b>	<u>8.850,00</u>
	<b>205.750,00</b>

Il Perito Estimatore ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 20 pagine oltre agli allegati, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 10 novembre 2023

l'Esperto Stimatore  
Arch. Francesca Pierbattista





**FRANCESCA PIERBATTISTA**  
**ARCHITETTO**

**Sede legale: Via Don Bosco, 8 - 63084, Folignano (AP)**  
**C.F.: PRBFNC88R60A462F - P.Iva: 02338050442 – Tel. 328.2849450**