



Tribunale di Ascoli Piceno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA N. 13/2021

PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO *****

DEBITORI:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI



TECNICO INCARICATO



Geom. Luigino Ciotti

Via Berardo Tucci, 23/c - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)
Partita IVA: 01398780443 - Cod. Fisc.: CTTLGN68H17A462Z
Telefono: 0736 256140 - Fax: 07360256140
e-mail: l.ciotti@tin.it - PEC: luigino.ciotti@geopec.it

PAGINA NON UTILIZZATA

0. INDICE

0. INDICE.....	3
1. PREMESSE.....	5
2. QUESITO PER IL CTU.....	5
3. VALUTAZIONE LOTTI.....	7
LOTTO 1.....	7
Descrizione dell'edificio:.....	7
Zona di ubicazione dell'edificio:.....	7
Stato di conservazione e manutenzione:.....	7
Impianti tecnologici dell'edificio:.....	8
Finiture dell'edificio:.....	8
Parti comuni dell'edificio:.....	8
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	8
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	9
3.3 SOPRALLUOGHI.....	9
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	10
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	10
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	11
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'.....	11
Situazione edilizia.....	11
Situazione urbanistica.....	12
Situazione catastale.....	12
Giudizi di conformità.....	12
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'.....	13
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.....	15
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	17
VALORE DI MERCATO (OMV).....	17
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV).....	17
4. ALLEGATI.....	19

PAGINA NON UTILIZZATA

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 5 ottobre 2022, il sottoscritto **Geometra Ciotti Luigino**, con studio in Ascoli Piceno (AP), Via Berardo Tucci n. 23/c, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 871, a seguito di nomina accettata in data 13 ottobre 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di San Benedetto Del Tronto (AP) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

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 evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova — ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni —, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della 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. cod. civ.;

2) Situazione edilizio - urbanistica e sanitaria dell'immobile

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3) Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi 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;

4) Vincoli ed oneri giuridici

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed 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; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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 coniugale al coniuge, 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).

5) Stima dell'immobile

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario 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 (decurtazione minima del 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, e (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.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio:

Il bene è ubicato nel Comune di San Benedetto del Tronto, in una zona a prevalente destinazione residenziale, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico è locale.

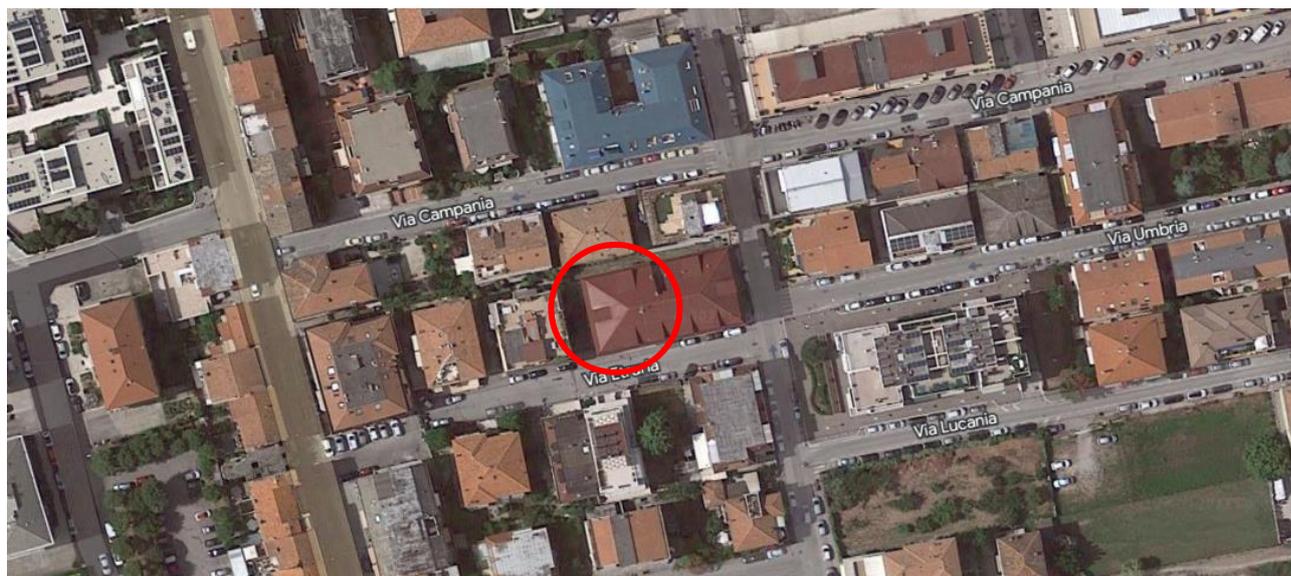
L'immobile oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di civile abitazione di maggior consistenza realizzato nell'anno 1968.

L'intero edificio, che si sviluppa su cinque piani fuori terra, è realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio, copertura a falde in latero-cemento con sovrastante manto con pannelli ondulati.

L'area sulla quale insiste l'intero complesso costituisce corte comune di accesso al fabbricato.

Zona di ubicazione dell'edificio:

L'edificio è situato all'interno del centro abitato di San Benedetto del Tronto e nel vigente Piano Regolatore Generale vigente ricade in Zona B1 - Zone Residenziali di Completamento - normata dall'art. 30 delle N.T.A.



Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Risultano presenti tutti gli essenziali impianti tecnologici ed allacci alle reti di distribuzione che per lo più risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato.

Finiture dell'edificio:

Le pareti esterne presentano finitura parte in intonaco, parte in mattone, parte e porzione bassa in lastre di travertino.

Parti comuni dell'edificio:

Costituiscono parti comuni dell'edificio la corte contigua all'edificio su due lati, l'androne di ingresso, il vano scala ed il locale tecnico caldaia.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di San Benedetto Del Tronto (AP), Via Etruria n. 6, piano Rialzato, int. 1, censito al foglio 9, particella 805 sub. 6, cat. A/2, rendita € 560,36.

Quote di proprietà: ***** DATO OSCURATO ***** **(1/3 piena proprietà)***; ***** DATO OSCURATO ***** **(1/3 piena proprietà)***; ***** DATO OSCURATO ***** (1/3 piena proprietà).

Oggetto di pignoramento risulta la quota di 2/3 di proprietà, come sopra evidenziata.

Descrizione dell'immobile:

Appartamento situato al piano rialzato di un edificio condominiale, accessibile da androne comune, costituito da ingresso (8.30 mq), soggiorno (22.80 mq), cucina con angolo cottura (17.10 mq), disimpegno (7.30 mq), ripostiglio (2.85 mq), bagno (5.15 mq), tre camere da letto (16.70 mq, 11.10 mq, 14.10 mq).

L'appartamento è dotato di un balcone di circa 12.60 mq, che si affaccia sul fronte ovest.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 125.00, oltre a mq. 12.60 balcone e un'altezza utile di ml 3.12.

Confini:

L'appartamento occupa una porzione dell'intero piano rialzato ed è libero su due lati (sud e ovest), mentre nei restanti due è confinante con altra proprietà e con il vano scala condominiale.

*Quote og



Stato di conservazione e manutenzione:

Il bene oggetto di stima si presenta nel complesso in normale stato di conservazione.

Stato generale	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
----------------	-------------	----------------------

Impianti tecnologici:

L'appartamento presenta la seguente dotazione di impianti tecnologici con relativo stato di manutenzione:

elettrico:	di tipo in traccia risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Il quadro elettrico generale è situato in prossimità dell'ingresso. <i>Conformità:</i> Non rilevabile.	scarso	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
telefonico:	Impianto di tipo tradizionale collegato al box di rete.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
termico:	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale situata su balcone all'interno di box. Elementi radianti in ghisa.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
idrico:	fornitura di acqua ad uso potabile e sanitario con alimentazione da rete consortile CIIP. e rete di distribuzione interna realizzata in traccia.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
fognario:	condotte di scarico collegate alla rete condominiale, il recapito avviene in pubblica fognatura	non rilevabile	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

Finiture:

L'immobile presenta le seguenti finiture con relativo stato di manutenzione:

Infissi esterni:	finestre realizzate in legno e vetro singolo.	al di sotto della media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Infissi Interni:	porte in legno tamburato in parte cieche e in parte con pannello in vetro.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Pavimenti:	diversificati nei vani principali, piastrelle in scaglie di marmo, piastrelle in graniglia in materiale ceramico nel bagno con rifacimento nell'anno 2013.	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
		buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Rivestimenti:	nel locale bagno in piastrelle ceramiche con rifacimento nell'anno 2013, nella zona cottura in piastrelle ceramiche risalente alla costruzione del fabbricato	Buono	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
		al di sotto della media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
Tinteppature:	idropittura su pareti intonacate	nella media	10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,15 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.800,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante il sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 16 dicembre 2022 (*allegato A.1*) e (*allegato A.2*).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da ***** DATO OSCURATO ***** in qualità di comproprietario esecutato

Da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto non risultano contratti di locazione/comodato in essere. *(allegato B.1)*

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di San Benedetto del Tronto in data 7 luglio 1994, repertorio 36295 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 12 luglio 1994 al n. 620 a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 51.645,69.

Importo capitale: € 25.882,84.

Durata ipoteca: 10 anni.

(allegato C.2)

Iscrizione annotazione a ipotecaria volontaria, a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di San Benedetto del Tronto in data 24 gennaio 2001, repertorio 7148, raccolta 1374 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 26 marzo 2001 al n. 255 a favore di ***** DATO OSCURATO ***** (surrogante), ***** DATO OSCURATO *****, ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 51.645,69.

Importo capitale: € 25.882,84.

Durata ipoteca: 10 anni.

SURROGA dei diritti sull'ipoteca n. 620 del 1994 dalla Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. alla Sig.ra ***** DATO OSCURATO *****.

(allegato C.3)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di San Benedetto del Tronto in data 7 luglio 1994, repertorio 36295 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 4 luglio 2014 al n. 551 a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 51.645,69.

Importo capitale: € 25.882,84.

Durata ipoteca: 10 anni.

RINNOVO IPOTECA n. 620 del 1994 (Oggetto di Surrogazione con Annotazione n. 255 del 2001). A seguito del decesso del Sig. ***** DATO OSCURATO *****, avvenuto in data 23/04/2010) subentrano in quota gli eredi ***** DATO OSCURATO *****, ***** DATO OSCURATO *****, e ***** DATO OSCURATO *****.

(allegato C.4)

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Pignoramento, a firma di Tribunale di Ascoli Piceno in data 25 febbraio 2021, repertorio 381 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 3 marzo 2021 al n. 1385 a favore di ***** DATO OSCURATO ***** , contro ***** DATO OSCURATO ***** , ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

(allegato C.1)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Comunicazione alle Parti
- Bando d'Asta

(allegato H.1)

(allegato H.2)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Situazione edilizia

- Permesso di Costruzione n. 383 (6833) del 22 agosto 1968 (domanda in data 22 maggio 1968, prot. ---), intestatari ***** DATO OSCURATO ***** , ***** DATO OSCURATO ***** e ***** DATO OSCURATO ***** , progettista Ing. ***** DATO OSCURATO ***** *(allegato D.1)*

- Autorizzazione Edilizia in Variante n. 2864 (16856) del 17 febbraio 1969 (domanda in data 4 dicembre 1968, prot. ---), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** , progettisti Ing. ***** DATO OSCURATO ***** , Geom. ***** DATO OSCURATO ***** . Variante in corso d'opera alla Licenza di Costruzione n. 383/1968.

(allegato D.2)

- Autorizzazione Edilizia in Variante n. 3239 (2124) del 23 giugno 1969 (domanda in data 14 febbraio 1969, prot. ---), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** , progettista Ing. ***** DATO OSCURATO ***** . Variante in corso d'opera alla Licenza di Costruzione n. 383/1968.

(allegato D.3)

- Autorizzazione Edilizia n. 8576 del 26 agosto 1972 (domanda in data 10 giugno 1972, prot. ---), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** , progettista Geom. ***** DATO OSCURATO ***** . Realizzazione di recinzione.

(allegato D.4)

- Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 42326 del 6 ottobre 2000 (domanda in data 6 ottobre 2000, prot. 42326), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** . Opere Straordinaria Manutenzione su parti comuni.

(allegato D.5)

- Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 22911 del 15 aprile 2013 (domanda in data 15 aprile 2013, prot. 22911), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** , progettista Arch. ***** DATO OSCURATO ***** . Opere Straordinaria Manutenzione su **Unità Immobiliare oggetto di esecuzione**.

(allegato D.6)

- Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 48552 del 21 agosto 2014 (domanda in data 21 agosto 2014, prot. 48552), intestatario ***** DATO OSCURATO ***** , progettista Arch. ***** DATO OSCURATO ***** . Opere Straordinaria Manutenzione su copertura edificio condominiale.

(allegato D.7)

- Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 44073 del 6 luglio 2015 (domanda in data 6 luglio 2015, prot. 44073), intestatario ***** DATO OSCURATO *****, progettista Arch. ***** DATO OSCURATO *****.
Installazione di piattaforma elevatrice condominiale. (allegato D.8)

Situazione urbanistica

L'immobile ricade in Zona B1 - Zone Residenziali di Completamento B1, del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di San Benedetto del Tronto, normata dall'art. 30 delle N.T.A. con le seguenti prescrizioni:

Gli indici per tali zone sono così fissati:

If = 2,00 mc/mq

H = 14,00 mt.

di = 5,00 mt.

ds = 5,00 mt., o in allineamento ai fabbricati esistenti.

df = 10,00 mt.

Di = Ds = H/2.

Oneri di concessione:

a)- Oneri di urbanizzazione primaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio Comunale, monetizzabili ovvero assolti con l'ammodernamento, il ripristino o la costruzione delle opere relative.

b)- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti dalla specifica deliberazione del Consiglio comunale.

c)- Oneri di costruzione, commisurati al costo di costruzione, secondo le indicazioni della Regione.

Situazione catastale

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa Foglio 9 Part. 805

(allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura Catastale Foglio 9 Part. 805 Sub 6

(allegato E.2)

Planimetrie:

- Planimetria Catastale Foglio 9 Part. 805 Sub 6

(allegato E.3)

Giudizi di conformità

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Criticità Bassa



Modalità e Costi di regolarizzazione:

- Rimozione del box realizzato su porzione del balcone a protezione della caldaia:

€ 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

5 giorni

DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITA':

In corrispondenza della porzione nord del terrazzo è installato un piccolo box a protezione della caldaia, realizzato con struttura in alluminio e pannelli in vetro. Risulta privo di autorizzazione e costituisce aumento di volumetria. Non risulta pertanto sanabile e ai fini della regolarizzazione è **necessaria la rimozione**.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



L'attuale planimetria catastale in atti non rappresenta il box presente sul balcone. In considerazione che tale manufatto dovrà essere rimosso, in quanto urbanisticamente non sanabile, automaticamente verrà a ripristinarsi la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi, senza la necessità di presentazione di atti di aggiornamento.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

Nessuna Criticità



3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (allegato F.1) € 357,55

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): (allegato F.2) € 250,35

Millesimi condominiali: (allegato F.1) 66,00

Regime Patrimoniale:

***** DATO OSCURATO *****: Stato Civile Celibe. L'immobile risulta bene personale.

***** DATO OSCURATO *****: Stato Civile Separato dal 2006, Cessazione effetti civili del matrimonio anno 2021.

Fondi patrimoniali:

***** DATO OSCURATO *****: Non risultano Fondi Patrimoniali.

***** DATO OSCURATO *****: Non risultano Fondi Patrimoniali.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Ripatransone in data 3 febbraio 1971, repertorio 7105, raccolta 1128, registrato a San Benedetto del Tronto in data 12 febbraio 1971 al n. 70, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 15 febbraio 1971 al n. 772 (allegato G.1)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di ***** DATO OSCURATO ***** registrata a San Benedetto del Tronto in data 8 aprile 2011 al n. 204, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 8 giugno 2011 al n. 3074 (allegato G.2)

- per la quota pari a 12/18 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di ***** DATO OSCURATO ***** registrata a San Benedetto del Tronto in data 28 aprile 2015 al n. 283, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 27 maggio 2015 al n. 2687 (allegato G.3)

- per la quota pari a 6/18 della piena proprietà, tramite accettazione tacita eredità a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Offida in data 26 giugno 2015, repertorio 1674, raccolta 1061 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 luglio 2015 al n. 3497. Relative alla successione di (allegato G.4)

- per la quota pari a 12/18 della piena proprietà, tramite accettazione tacita eredità a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Offida in data 26 giugno 2015, repertorio 1674, raccolta 1061 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 luglio 2015 al n. 3498. Relative alla successione di (allegato G.5)

PAGINA NON UTILIZZATA



3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Comune: SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)
Indirizzo: Via Etruria, 6
Dati catastali: Fg. 9, num. 805, sub. 6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	115,60	100%	115,60
Balconi scoperti	8,40	25%	2,10
Sottotetti praticabili	7,60	25%	1,90
Superficie commerciale totale, m²			119,60

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto Notaio ***** DATO OSCURATO ***** Rep. 36191 del 13/05/2022
COMPARABLE 2:	Atto Notaio ***** DATO OSCURATO ***** Rep. 13105 del 16/12/2021
COMPARABLE 3:	Atto Notaio ***** DATO OSCURATO ***** Rep. 8720 del 18/11/2019

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	124,70	100%	124,70
Balcone scoperto	12,60	25%	3,15
Superficie commerciale totale, m²			127,85

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	ATTO NOTAIO D'ANDREA MARIA ELISA REP. 18865
COMPARABLE 2:	ATTO NOTAIO DE FELICE FLAVIA REP. 29190
COMPARABLE 3:	ATTO NOTAIO ALLEVI ALEANDRO REP. 3372

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	160.000	255.000	149.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	14/03/2022	20/06/2022	13/10/2021	15/03/2023
Differenziale (in mesi)	12	9	17	
Prezzo marginale	2.320	3.698	2.161	
Prezzo della caratteristica	27.840	33.282	36.737	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	86,00	148,00	103,00	127,85
Prezzo unitario a m ²	1.860	1.723	1.447	
Differenziale	41,85	-20,15	24,85	
Prezzo marginale	1.447	1.447	1.447	

Prezzo della caratteristica	60.557	-29.157	35.958	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Primo	Sesto	Secondo	Rialzato
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	1,0	6,0	2,0	0,5
Differenziale	-0,5	-5,5	-1,5	
Valore percentuale	2,93	2,93	2,93	
Prezzo marginale	4.688	7.259	4.241	
Prezzo della caratteristica	-2.344	-39.925	-6.362	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	3	2	2	2
Differenziale	-1	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	300	300	300	
Prezzo marginale	25.800	44.400	30.900	
Prezzo della caratteristica	-25.800			
RISULTATI				
Prezzo corretto	220.253	219.200	215.333	
Prezzo corretto unitario al m ²	2.561	1.481	2.091	
Prezzo corretto medio	218.262	218.262	218.262	
Scarto %	0,91	0,43	-1,34	
Scarto assoluto	1.991	938	-2.929	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 1.707,17

Valore catastale:

€ 47.070,24

Valore OMI:

€ 210.937,50

Valore stimato:

€ 218.261,68 = € 1.707,17 x m² 127,85

Divergenza con stima monoparametrica 1,82%

(€ 218.261,68 - € 214.361,83) / € 214.361,83

Divergenza percentuale assoluta 2,28%

(€ 220.253,00 - € 215.333,00) / € 215.333,00

Valore stimato arrotondato:

€ 218.300,00

VALORE STIMATO € 218.300,00

(euro duecentodiciottomilatrecento/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché 'utilizzo del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: La valutazione viene effettuata quale unico corpo in quanto trattasi di appartamento, con accesso da androne condominiale, dotato di un solo servizio igienico e funzionalmente non frazionabile se non mediante pesanti interventi di ristrutturazione che risultano sicuramente antieconomici.

Spese di regolarizzazione delle difformità:	€ 500,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 217.800,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 21.780,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00

<u>Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	<u>€ 195.020,00</u>
--	---------------------

<u>Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova (Quota oggetto di pignoramento pari a 2/3):</u>	<u>€ 130.013,33</u>
---	---------------------

Ascoli Piceno, 17/03/2023

Il Tecnico Incaricato
Geom. Luigino Ciotti



 **PAGINA NON UTILIZZATA**

4. ALLEGATI

- A.1** - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- A.2** - Rilievo Stato Attuale Appartamento
- B.1** - Assenza locazioni/comodati
- C.1** - Pignoramento
- C.2** - Iscrizione ipotecaria
- C.3** - Iscrizione ipotecaria
- C.4** - Iscrizione ipotecaria
- D.1** - Permesso di Costruzione n. 383 (6833) del 22 agosto 1968 (domanda in data 22 maggio 1968, prot. ---)
- D.2** - Autorizzazione Edilizia in Variante n. 2864 (16856) del 17 febbraio 1969 (domanda in data 4 dicembre 1968, prot. ---)
- D.3** - Autorizzazione Edilizia in Variante n. 3239 (2124) del 23 giugno 1969 (domanda in data 14 febbraio 1969, prot. ---)
- D.4** - Autorizzazione Edilizia n. 8576 del 26 agosto 1972 (domanda in data 10 giugno 1972, prot. ---)
- D.5** - Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 42326 del 6 ottobre 2000 (domanda in data 6 ottobre 2000, prot. 42326)
- D.6** - Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 22911 del 15 aprile 2013 (domanda in data 15 aprile 2013, prot. 22911)
- D.7** - Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 48552 del 21 agosto 2014 (domanda in data 21 agosto 2014, prot. 48552)
- D.8** - Segnalazione Certificata Inizio Attività edilizia n. 44073 del 6 luglio 2015 (domanda in data 6 luglio 2015, prot. 44073)
- E.1** - Estratto di Mappa Foglio 9 Part. 805
- E.2** - Visura Catastale Foglio 9 Part. 805 Sub 6
- E.3** - Planimetria Catastale Foglio 9 Part. 805 Sub 6
- F.1** - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- F.2** - Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia
- G.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Ripatransone in data 3 febbraio 1971, repertorio 7105, raccolta 1128, registrato a San Benedetto del Tronto in data 12 febbraio 1971 al n. 70, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 15 febbraio 1971 al n. 772
- G.2** - Dichiarazione di successione registrata a San Benedetto del Tronto in data 8 aprile 2011 al n. 204, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 8 giugno 2011 al n. 3074
- G.3** - Dichiarazione di successione registrata a San Benedetto del Tronto in data 28 aprile 2015 al n. 289, vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 27 maggio 2015 al n. 2687
- G.4** - Accettazione Tacita Eredità a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Offida in data 26 giugno 2015, repertorio 1674, raccolta 1061 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 luglio 2015 al n. 3497
- G.5** - Accettazione Tacita Eredità a rogito Notaio ***** DATO OSCURATO ***** di Offida in data 26 giugno 2015, repertorio 1674, raccolta 1061 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno in data 10 luglio 2015 al n. 3498
- H.1** - Comunicazione alle Parti
- H.2** - Trasmissione Elaborato Peritale alle Parti
- H.3** - Bando d'Asta
- I.** - Documentazione fotografica

 **PAGINA NON UTILIZZATA**