



GEOMETRA AURELIO CERASA

C.F.: CRS RLA60P10G005R / P.I.: 01130480443



GEOM. AURELIO CERASA

VIA GARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)
0735.430698

CERASAAURELIO@LIBERO.IT
CELL. 336.204053

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 106/2023

Creditore procedente: CRIO SPV 4 S.R.L.

Debitor [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI

Udienza del 06.12.2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

San Benedetto del Tronto (AP), li 07 novembre 2024

Il CTU
Geom. AURELIO CERASA

Immobili Siti nel Comune di Monteprandone C.da Colle Sant'Angelo n. 26 (LOTTO UNICO)



INDICE

1. **INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI**.....

2. **OPERAZIONI PERITALI**.....

3. **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)**.....

- **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.**
Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene.....
 - a) Confini, dati metrici e catastali.....
 - b) Accessi.....
 - c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....
 - d) Oneri condominiali.....
 - e) Strumento urbanistico vigente.....
 - f) Regime patrimoniale.....
- **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**.....
 - Titoli abilitativi.....
 - Provvedimento di abitabilità.....
 - Certificato di destinazione urbanistica.....
- **Stato di Possesso**.....
- **Vincoli ed oneri giuridici**.....
 - Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.....
- **Stima dell'immobile**.....
 - Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso).....
 - Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.....
 - Valore di stima.....

4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA.....

5. CONCLUSIONI.....

1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI

Ill.ma Dott.ssa Simona D'Ottavi Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da

Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'albo dei geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, è stato nominato in data 17/07/2024

..... e si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.ma Sig. G.E. per l'udienza prevista in data 06/12/2024.

Il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito il 22/07/2024, ed ha esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti.

La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

➤ **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 ultimidue 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.;

➤ **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.

➤ **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;

➤ 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);

➤ 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;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a)** prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b)** comunicarsi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c)** ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d)** ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e)** se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f)** qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g)** acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h)** in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà ed alla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i)** eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non

assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;
- k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a **trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.**

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche (Visure Catastali, Visure Ipotecarie, Titoli Abilitativi - Precedenti Edilizi degli immobili nel Comune di Monteprandone) e verifiche svolte presso i competenti uffici per i rituali accertamenti precedenti l'esproprio per pignoramento degli immobili in questione, ossia per i diritti pari a 1/2 di proprietà del Signor [REDACTED] e i diritti pari a 1/2 di proprietà del Signor [REDACTED] e precisamente:

- Immobile adibito a rimessa/autorimessa, appartenente alla categoria C/6, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 2, consistenza 80 mq, Piano Terra;

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 3, consistenza 3,5 vani, Piano Terra;

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 4, consistenza 7,5 vani, Piano Primo;

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 5, consistenza 7,5 vani, Piano Secondo;
- Immobile adibito a magazzino/locale deposito appartenente alla categoria C/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 6, consistenza 133 mq, Piano Terzo;
- Immobile adibito a rimessa/autorimessa, appartenente alla categoria C/6, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub. 8, consistenza 31 mq, Piano Terra;

La documentazione consultata ha rilevato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla [redacted] e confronti del [redacted] e [redacted]

In data 06 del mese di agosto 2024 alle ore 16.45 previa convocazione del Custode Giudiziario Ragioniere Commercialista [redacted] è stato eseguito un primo sopralluogo. Entrambi gli esecutati assenti per motivi di lavoro hanno delegato il [redacted] (in qualità di rappresentante del Signori [redacted] e nonché figlio del Signor [redacted] ipote del Signor [redacted] con il quale è stato possibile esaminare la corrispondenza catastale e fotografare le unità immobiliari oggetto di perizia.

In data 18 del mese di settembre 2024 alle ore 17.00 previa convocazione del sottoscritto CTU è stato eseguito un secondo sopralluogo nel compendio immobiliare pignorato e redatto il verbale delle operazioni peritali (**Allegato 1**). In occasione del sopralluogo si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (**Allegato 2**).

Il giorno fissato per il sopralluogo (erano presenti [redacted] in qualità di rappresentante del Signor [redacted] nonché figlio del Signor [redacted] nipote del Signor [redacted] l'Ing. [redacted] collaboratore del sottoscritto CTU), il sottoscritto, con la scorta degli elaborati progettuali e delle planimetrie catastali, oltre ai documenti oggetto del compendio pignorato, si è recato sul posto per svolgere le operazioni peritali e per definire lo stato attuale degli immobili. Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi con verifiche, misurazioni e raccolta di immagini fotografiche. Per quanto è stato possibile accertare non sono emerse incongruenze e difformità con gli elaborati.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)

➤ Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente

Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e dei beni

Per una migliore lettura della relazione, un'agevole esposizione e un'adeguata valutazione, si ritiene opportuno dividere la stima in 2 distinti capitoli corrispondenti allo stesso edificio che, verosimilmente, potrebbero corrispondere a 2 diversi lotti per la vendita.

- Descrizione Generale del Fabbricato LOTTO 1 – LOTTO 2

Il fabbricato è stato costruito fine anni 70, ha un aspetto dignitoso e presenta finiture ordinarie per l'epoca in cui venne edificato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, con i parapetti dei balconi costituite da ringhiere in ferro. Il Fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è ad uso residenziale con due abitazioni "gemelle" di tipo civile, una al Piano Primo e Piano Secondo, un rustico che funge da mini abitazione al Piano Terra, il tutto collegato dal vano scala comune posizionato lateralmente al corpo di fabbrica sul lato nord/est. Completano le superfici il Piano Sottotetto adibito a locali di sgombero, un garage al Piano Terra, e un ulteriore garage/deposito al Piano Terra, ubicato fuori sagoma all'edificio principale. La scala e la corte al Piano Terra risultano beni comuni non censibili;

La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato con solai intermedi in laterocemento. Il tetto è a padiglione con abbaini su tutti i lati. Le finestre hanno il telaio in legno con chiusura in vetro singolo con tapparelle in PVC. Il portoncino d'ingresso principale ha un serramento in alluminio con vetri.

La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico non ha requisiti efficienti; si ritiene quindi che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica medio bassa. Dall'attestato di prestazione energetica dell'edificio (APE CONVENZIONALE - Punto 12.2, allegato A del D.l 6 agosto 2020) allegato alla CILAS prot. n. 0029751 del 23/11/2022, pratica edilizia 104/2022. L'edificio ricade in classe energetica "G" con EPgl,nren 261.3883 kWh/m² anno.

Fabbricato vista Nord/Est ingresso carabile da strada privata



DESCRIZIONE LOTTO 1
Appartamento Piano 1° - Appartamento/Rustico al Piano Terra
Garage al Piano Terra

Le superfici commerciali del Lotto 1 qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m ²)
Appartamento/Rustico Piano Terra	53,65
Appartamento Piano Primo	157,15
Balconi Piano Primo	46,69
Scala interna (Bene comune al 50%)	17,80
Garage Piano Terra	95,44

Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi, delle planimetrie progettuali e catastali.

In particolare, vengono qui di seguito descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

- Descrizione Appartamento, la cui superficie lorda (Piano Primo) è pari a m² 157,15 (H= 2,90 m.) - Balconi m² 46,69

L'appartamento interessato alla stima è posto al Piano Primo, così composto e suddiviso:

Ingresso - corridoio, soggiorno a sud-est, pranzo – cucina e retro a nord e due balconi. Per la zona notte, tre camere con disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Le finestre hanno il telaio in legno con chiusura in vetro singolo con tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso in legno, le porte interne sono in legno pantografate, a "libro" con ritagli in vetro quella tra la zona giorno e la zona notte con sopra luce ad arco. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento della zona giorno compreso il disimpegno notte è in lastre di granito, la camera principale in parquet a spina di pesce, marmo nelle altre stanze. I due bagni sono rivestiti a pavimento e a parete con piastrelle ceramiche, sono presenti sanitari e doccia, uno con piatto e box e uno con vasca da bagno.

L'unità immobiliare è dotata di doppio servizio igienico e vano cucina; l'impiantistica è vetusta sia per quanto riguarda quella sanitaria che per quanto riguarda quella elettrica.

I locali risultano intonacati e tinteggiati con tinte chiare.

Le scale comuni hanno pedata in lastre di granito e ringhiera in legno lavorato e corrimano in legno.

Risulta presentata al Comune di Monteprandone la richiesta di sanatoria per abusi edilizi (Legge 47/85) pratica n. 814 prot. n. 7033/86 per "cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo - variante estetica del fabbricato - realizzazione di superficie non residenziale", pratica edilizia non ancora definita. Per il rilascio della concessione a sanatoria si dovrà integrare e presentare presso

lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone vari documenti (si riporta richiesta di integrazione da parte del Comune di Monteprandone - **Allegato 3** Titoli Abilitativi – precedenti edilizi) e versare a favore dello Stato, a titolo di saldo definitivo l'oblazione, e in favore del Comune di Monteprandone il contributo di concessione. Gli importi non sono stati quantificati da parte degli Uffici del Comune di Monteprandone in quanto non è stata prodotta tutta la documentazione richiesta. L'ammontare presunto è di circa 12.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici. L'importo si potrà conoscere con esattezza solo dopo la presentazione dell'integrazione e i necessari chiarimenti richiesti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone.

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione:

- Impianto elettrico: funzionante, con il quadro generale installato in prossimità dell'ingresso. L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico video.
- Impianto termo – idraulico autonomo: generatore standard (anno 1992) alimentato con metano per riscaldamento, funzionante.
- Terminali di distribuzione: radiatori in ghisa.
- Impianto di raffrescamento/riscaldamento autonomo: pompa di calore con unità esterna e unità interna nel soggiorno a split.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.

Considerazioni energetiche:

Le strutture verticali di tamponamento costituite da un blocchetto doppi uni 21 fori, forato all'interno di cm. 8, con interposta camera d'aria, intonaco tipo civile, hanno uno spessore di 32 cm.

Le chiusure trasparenti sono di tipo vetro singolo. La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico non ha requisiti efficienti. Si ritiene quindi che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica medio bassa.

Criticità

Alla data del sopralluogo, non si sono rilevate particolari criticità riguardanti rotture, muffa e umidità.

Stato di conservazione e manutenzione:

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale e adeguato alla vetustà dell'immobile.

- Descrizione Appartamento (Rustico), la cui superficie lorda (Piano Terra) è pari a m² 53,65 (H= 3,50 m.)

L'appartamento/Rustico interessato alla stima è posto al Piano Terra, così composto e suddiviso: Ingresso principale a sud/est con porta in alluminio con vetri che accede nel locale rustico e cucinino, disimpegno per il ripostiglio, ufficio e bagno. Il disimpegno è collegato sia al garage e alla scala comune. Le finestre hanno il telaio in legno con chiusura in vetro singolo con tapparelle in PVC per il rustico, in ferro con vetro per il ripostiglio. Le porte interne sono in legno. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento del rustico è finito con piastrelle in travertino, per il disimpegno e ufficio in marmo, il bagno in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di un servizio igienico e un cucinino; l'impiantistica è vetusta sia per quanto riguarda quella sanitaria che per quanto riguarda quella elettrica.

Risulta presentata al Comune di Monteprandone la richiesta di sanatoria per abusi edilizi (Legge 47/85) pratica n. 814 prot. n. 7033/86 per "cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo - variante estetica del fabbricato - realizzazione di superficie non residenziale", pratica edilizia non ancora definita. Per il rilascio della concessione a sanatoria si dovrà integrare e presentare presso

lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone vari documenti (si riporta richiesta di integrazione da parte del Comune di Monteprandone - **Allegato 3** Titoli Abilitativi – precedenti edilizi) e versare a favore dello Stato, a titolo di saldo definitivo l'oblazione, e in favore del Comune di Monteprandone il contributo di concessione. Gli importi non sono stati quantificati da parte degli Uffici del Comune di Monteprandone in quanto non è stata prodotta tutta la documentazione richiesta. L'ammontare presunto è di circa 2.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici. L'importo si potrà conoscere con esattezza solo dopo la presentazione dell'integrazione e i necessari chiarimenti richiesti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone.

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione/rustico:

- Impianto elettrico: funzionante.
- Impianto di riscaldamento: caminetto a legna.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.

Considerazioni energetiche:

Le strutture verticali di tamponamento costituite da un blocchetto doppi uni 21 fori, forato all'interno di cm. 8, con interposta camera d'aria, intonaco tipo civile, hanno uno spessore di circa 32 cm. Le chiusure trasparenti sono di tipo vetro singolo. La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico non ha requisiti efficienti. Si ritiene quindi che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica medio bassa.

Criticità

Alla data del sopralluogo, non si sono rilevate particolari criticità riguardanti rotture, muffa e umidità.

Stato di conservazione e manutenzione:

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale e adeguato alla vetustà dell'immobile.

- Descrizione Garage la cui superficie lorda (Piano Terra) è pari a m² 95,44 (H= 3,50 m.)

Il garage è costituito da un unico vano. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica-monocottura chiare con l'impianto elettrico tipo civile sottotraccia. Il garage è collegato al vano scala comune tramite un disimpegno ricavato nell'appartamentino/rustico con porta d'ingresso in legno. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. Le finestre hanno il telaio in ferro con chiusura in vetro singolo e inferriate. L'accesso carrabile al garage avviene tramite due aperture protette da serranda in lamiera zincata collegate alla corte esterna.

Per ulteriori particolari si rimanda alla documentazione fotografica. (**Allegato 2**).

DESCRIZIONE LOTTO 2

**Appartamento Piano 2° - Locali di sgombero al Piano Sottotetto
Garage/Deposito al Piano Terra esterno al fabbricato principale**

Le superfici commerciali del Lotto 2 qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m ²)
Appartamento Piano Primo	157,15
Balconi Piano Primo	46,69
Locali di sgombero al piano sottotetto	149,82
Scala interna (Bene comune al 50%)	17,80
Garage/deposito Piano Terra (fuori sagoma all'edificio principale)	33,60

Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi, delle planimetrie progettuali e catastali.

In particolare, vengono qui di seguito descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

Fabbricato vista Sud ingresso garage



- Descrizione Appartamento, la cui superficie lorda (Piano Secondo) è pari a m² 157,15 (H= 2,90 m.) - Balconi m² 46,69

L'appartamento interessato alla stima è posto al Piano Secondo, così composto e suddiviso: Ingresso - corridoio, soggiorno a sud-est, pranzo – cucina e retro a nord e due balconi. Per la zona notte, tre camere con disimpegno, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Le finestre hanno il telaio in legno con chiusura in vetro singolo con tapparelle in PVC. Il portoncino di ingresso in legno, le porte interne sono in legno pantografate, a "libro" con ritagli in vetro quella tra la zona giorno e notte con sopraluce ad arco. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento della zona giorno compreso il disimpegno notte è in lastre di granito, la camera principale in parquet a spina di pesce, marmo nelle altre stanze. I due bagni sono rivestiti a pavimento e a parete con piastrelle ceramiche, sono presenti sanitari e doccia, uno con piatto e box e uno con vasca da bagno.

L'unità immobiliare è dotata di doppio servizio igienico e vano cucina; l'impiantistica è vetusta sia per quanto riguarda quella sanitaria che per quanto riguarda quella elettrica.

I locali risultano intonacati e tinteggiati con tinte chiare.

Le scale comuni hanno pedata in lastre di granito e ringhiera in legno lavorato e corrimano in legno.

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione:

- Impianto elettrico: funzionante, con il quadro generale installato in prossimità dell'ingresso. L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico video.
- Impianto termo – idraulico autonomo: generatore standard (anno 1992) alimentato con metano per riscaldamento, funzionante.
- Terminali di distribuzione: radiatori in ghisa.
- Impianto di raffrescamento/riscaldamento autonomo: pompa di calore con unità esterna e unità interna nel soggiorno a split.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.

Considerazioni energetiche:

Le strutture verticali di tamponamento costituite da un blocchetto doppi uni 21 fori, forato all'interno di cm. 8, con interposta camera d'aria, intonaco tipo civile, hanno uno spessore di circa 32 cm.

Le chiusure trasparenti sono di tipo vetro singolo. La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico non ha requisiti efficienti. Si ritiene quindi che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica medio bassa.

Criticità

Alla data del sopralluogo, non si sono rilevate particolari criticità riguardanti rotture, muffa e umidità.

Stato di conservazione e manutenzione:

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale e adeguato alla vetustà dell'immobile.

- Descrizione Locali di sgombero al Sottotetto la cui superficie lorda (Piano Terzo) è pari a m² 149,82 (Misure al grezzo: Hmax= 2,46 m. - Hmin= 0,83 m.)

Il Sottotetto (Piano Terzo) è costituito da un unico vano completamente grezzo e privo di ogni rifinitura e impianto. Si accede sempre dalla scala comune e l'immobile è dotato di porta di accesso in legno, finestre in legno con chiusura in vetro singolo senza avvolgibili poste sugli abbaini.

- Descrizione Garage/Deposito fuori sagoma dell'edificio principale la cui superficie lorda (Piano Terra) è pari a m² 33,60 (H= 3,30 m.)

Il Garage/Deposito posto in adiacenza al muro di recinzione sul lato nord e sul lato ovest è ubicato sull'area di pertinenza del maggior fabbricato. E' composto da un unico vano delle dimensioni di m. 8,40 x 4,00. La struttura dell'edificio è costituita in parte da muratura in blocchi di cemento e muro in cemento armato, con solaio piano in laterocemento che funge anche da copertura. Le pareti e il soffitto sono prive di rifiniture, è provvisto d'impianto elettrico. La pavimentazione è realizzata in cemento tipo industriale, La porta di accesso carrabile con serranda in lamiera zincata.

Risulta presentata al Comune di Monteprandone istanza di condono edilizio (Legge 724/94) R.G. n. 84/95, prot. n. 2135 del 28/02/1995 relativa all'esecuzione di fabbricato ad uso garage nell'area di pertinenza di un maggior fabbricato ubicato in C.da Colle Sant'Angelo n. 26, pratica edilizia non ancora definita. Per il rilascio della concessione a sanatoria si dovrà integrare e presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone vari documenti (si riporta richiesta di integrazione da parte del Comune di Monteprandone - **Allegato 3** Titoli Abilitativi – precedenti edilizi) e versare a favore dello Stato, a titolo di saldo definitivo l'oblazione, e in favore del Comune di Monteprandone il contributo di concessione. Gli importi non sono stati quantificati da parte degli Uffici del Comune di Monteprandone in quanto non è stata prodotta tutta la documentazione richiesta. L'ammontare presunto è di circa 4.000,00 euro compresi diritti di segreteria, marca da bollo e oneri tecnici. L'importo si potrà conoscere con esattezza solo dopo la presentazione dell'integrazione e i necessari chiarimenti richiesti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone.

Per ulteriori particolari si rimanda alla documentazione fotografica. (**Allegato 2**).



INFORMAZIONI GENERALI DEL FABBRICATO VALIDE PER IL LOTTO 1 - LOTTO 2

Dettagli Riferimento	
Immobile	Codice Istat 044045
Ripartizione geografica Istat	Centro
OMI	Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"
Comune	Tribunale di competenza Tribunale di ASCOLI PICENO
Sezione censuaria	Regione agraria COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Posizione	Comune litoraneo No
Street view	S.I.T. -
Icona	Ripartizione sovracomunale
Condividi	Denominazione Ascoli Piceno
	Tipologia Provincia
	Zona altimetrica
	Denominazione Collina litoranea
	Altitudine centro 273m
	Zona climatica
	Zona D
	Gradi giorno 1951
	Periodo di accensione 1° novembre - 15 aprile
	Numero ore 12 ore giornaliere
	Classificazione sismica al 2015
	Zona 2
	Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

• a) Confini, dati metrici e catastali

• Confini unità immobiliari

Confine a Nord e ad Est:

Corte comune su più lati, Particella 27 Strada di accesso – Particella 28 proprietà

Confine a Sud e ad Ovest:

Corte comune su più lati, Particella 29 propriet

• Dati Catastali

Le unità immobiliari della presente relazione sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Monteprandone (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4):**

to a MONTEPRANDONE (AP) il

(G)

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP)

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 8

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 48,03, Categoria C/6_a), Classe 4, Consistenza 31 m²

Dati di superficie: Totale: 37 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP) Foglio 15 Particella 233

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP)

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 123,95, Categoria C/6_a), Classe 4, Consistenza 80 m²

Dati di superficie: Totale: 96 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP) Foglio 15 Particella 233

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP)

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 216,91, Categoria A/2_b), Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 55 m² Totale escluse aree scoperte c): 55 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP) Foglio 15 Particella 233

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP)

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 4

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 561,65, Categoria A/2_b), Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 167 m² Totale escluse aree scoperte c): 157 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTEPRANDONE (F591) (AP) Foglio 15 Particella 233

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di **MONTEPRANDONE (F591) (AP)**

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 5

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 561,65**, Categoria **A/2_b**, Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **166 m²** Totale escluse aree scoperte _{c)}: **156 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MONTEPRANDONE (F591) (AP)** Foglio 15 Particella 233

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di **MONTEPRANDONE (F591) (AP)**

Foglio 15 Particella 233 Subalterno 6

Indirizzo: CONTRADA COLLE SANT' ANGELO n. 26 Piano 3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 123,64**, Categoria **C/2_d**, Classe **1**, Consistenza **133 m²**

Dati di superficie: Totale: **150 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MONTEPRANDONE (F591) (AP)** Foglio 15 Particella 233

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 6

1. [REDACTED] Nato a MONTEPRANDONE (AP) il [REDACTED] diritto di: Proprietà per 1/2

2. [REDACTED] Nato a MONTEPRANDONE (AP) il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2

• **b) Accessi**

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune a sua volta accessibile dalla strada privata per mezzo di un cancello in ferro scorrevole posto a nord/est sulla recinzione;

• **c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Risultano parti comuni (si allega elaborato planimetrico con elenco dei subalterni).

• **d) Oneri condominiali**

Non risulta costituito alcun condominio.

• **e) Strumento urbanistico vigente**

Nel piano regolatore comunale, l'area dove insiste il fabbricato è classificata come "Aree Agricole Art.54" - Ambiti di tutela dei crinali.

• **f) Regime patrimoniale**

Entrambi i debitori risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

➤ **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteprandone, risulta quanto segue:

• **Titoli abilitativi**

Il Comune di Monteprandone ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (**Allegato 3**):

- Licenza Edilizia n. 95/76 prot. n. 1712 del 25/01/1977 (Fascicolo non presente in archivio);
- Concessione Edilizia n. 65/78 del 13/03/1979 (Fascicolo non presente in archivio);
- Richiesta per la definizione della pratica di Condono edilizio prot. n. 7033 pratica n. 814 del 10/09/1988;

- Richiesta per la definizione della pratica di Condono edilizio R.G. n. 84/1995, prot. n. 2135 del 28/02/1995 relativa all'esecuzione di garage nell'area di pertinenza (prot. n.1156 del19/01/2016);
- DIAE 76/2006 prot. n. 14466 del 05/07/2006 (intervento di restauro e risanamento conservativo della copertura dell'edificio);
- CILA-Superbonus pratica edilizia 104/2022 prot. n. 0029751 del 23/11/2022;

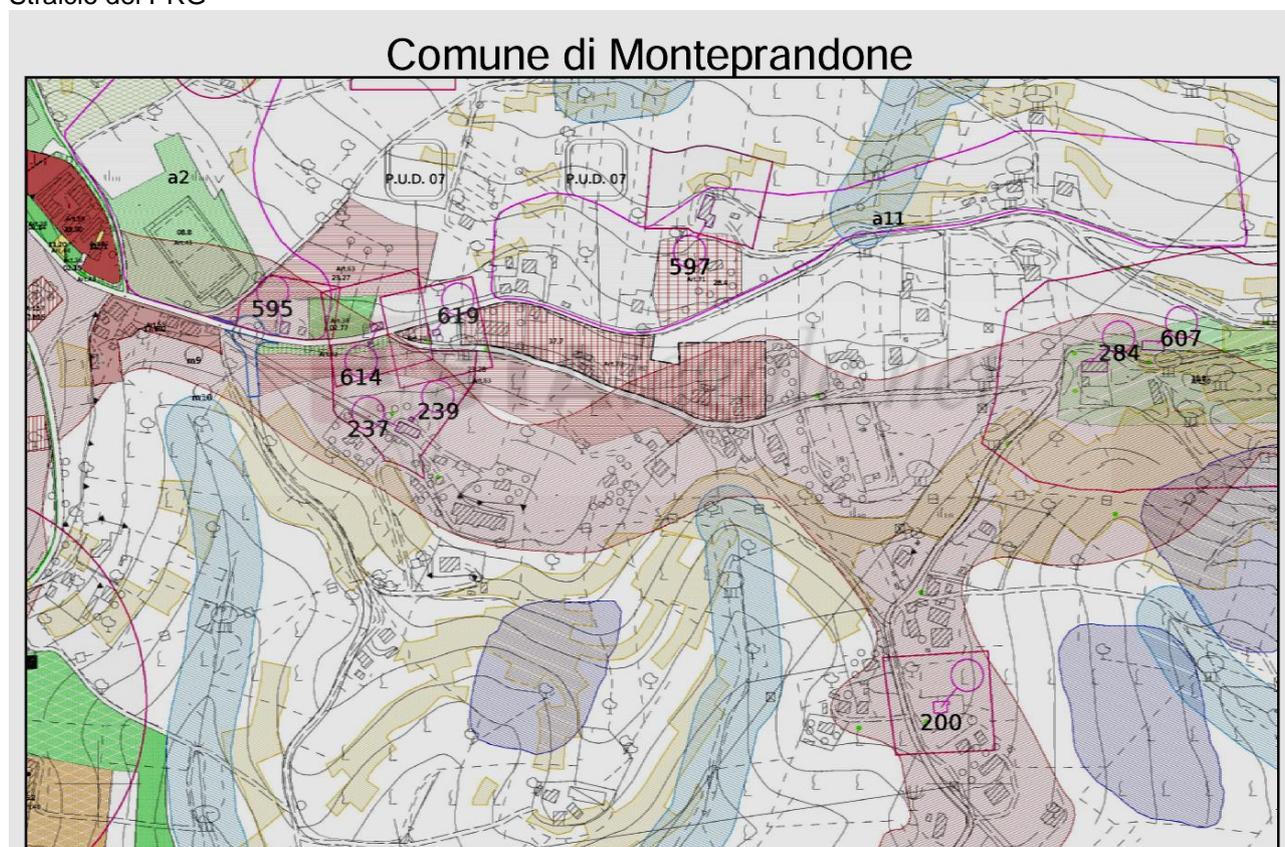
- **Provvedimento di abitabilità/agibilità**

Agli atti del Comune non risulta presentata la domanda per ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

- **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni. Gli immobili in oggetto insistono in un lotto con destinazione individuata nel Piano Regolatore Generale di Monteprandone in "AREE AGRICOLE DIFFUSE" articolo 54 Norme Tecniche (**Coordinate x=2426646.43 y=4752364.28**).

Stralcio del PRG



➤ **Stato di Possesso**

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento del sopralluogo effettuato, le unità immobiliari risultano utilizzate dai proprietari e familiari.

➤ **Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico).
- **La zona interessata non è soggetta a regime vincolistico ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42**
- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**
- **Conformità edilizia:** Il sottoscritto ha provveduto a verificare la conformità degli immobili oggetto di perizia rispetto alle domande di condono e all'ultimo precedente edilizio rilasciato e, confrontando lo stato approvato con quanto effettivamente rilevato sul posto, non sono state riscontrate difformità:
- **Conformità catastale:** Il sottoscritto ha provveduto inoltre a verificare la conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura e, confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto, e alle domande di condono non sono state riscontrate difformità.
- **Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili**

Tramite la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta un'ispezione ipotecaria sul nominativo di [REDACTED] presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno (**Allegato 4**), da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

- **Ispezione n. T 16936 DEL 02/11/2024**

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

		Elenco sintetico delle formalità
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/04/1992 - Registro Particolare 2799 Registro Generale 3594 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 262227 del 14/04/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1998 - Registro Particolare 2726 Registro Generale 3936 Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTEPRANDONE Repertorio 5957 del 06/05/1998 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2000 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17041 del 28/06/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/02/2008 - Registro Particolare 954 Registro Generale 1509 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/200 del 03/10/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2013 - Registro Particolare 940 Registro Generale 6413 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8646/5575 del 26/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

RELAZIONE DEL CTU

		Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2014 - Registro Particolare 1135 Registro Generale 1535 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 14/2014 del 08/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 976 del 01/12/2014 (CANCELLAZIONE)
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2015 - Registro Particolare 3918 Registro Generale 5388 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9827/6499 del 28/07/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2015 - Registro Particolare 846 Registro Generale 6064 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9895/6547 del 09/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 647 del 10/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1320 del 24/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022 - Registro Particolare 266 Registro Generale 2088 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 205/2022 del 16/02/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 332 del 04/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 444 del 04/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 794 del 22/06/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/2022 - Registro Particolare 8447 Registro Generale 11197 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9827 del 28/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/2022 - Registro Particolare 8448 Registro Generale 11198 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9827 del 28/07/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 593 Registro Generale 5789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 660 del 08/06/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1139 del 24/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
13	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2023 - Registro Particolare 7199 Registro Generale 9411 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1610 del 10/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico
14	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/2024 - Registro Particolare 1304 Registro Generale 1620 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MONTEPRANDONE (AP) Nota disponibile in formato elettronico

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il fabbricato in questione, come detto, si suddivide essenzialmente in locali ad uso Fondaci al piano sottotetto, Garage/deposito al piano terra, Appartamento al Piano Primo, Appartamento al Piano Secondo, Appartamento/Rustico al Piano Terra, Garage al piano Terra e corte esterna di pertinenza al fabbricato.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata- Pianta Architettonica rilevata e quotata - emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Il tutto è così meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (S_b); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

LOTTO 1
Appartamento Piano 1° - Appartamento/Rustico al Piano Terra
Garage al Piano Terra

IMMOBILI	s.l.	C.p.	S _b
Appartamento Piano Primo	157,15 m ²	1,00	157,15 m ²
Balconi Piano Primo	46,69 m ²	0,40	18,68 m ²
Appartamento - Rustico Piano Terra	53,65 m ²	0,70	37,56 m ²
Scala Interna (al 50% di 17,80)	8,90 m ²	0,50	4,45 m ²
Garage Piano Terra (interno al Fabbricato)	95,44 m ²	0,55	52,49 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S _b)			270,33 m²

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a 270,33 mq.

LOTTO 2

**Appartamento Piano 2° - Locali di sgombero al Piano Sottotetto
Garage/Deposito al Piano Terra esterno al fabbricato principale**

IMMOBILI	s.l.	C.p.	S _b
Appartamento Piano Secondo	157,15 m ²	1,00	157,15 m ²
Balconi Piano Secondo	46,69 m ²	0,40	18,68 m ²
Scala Interna (al 50% di 17,80)	8,90 m ²	0,50	4,45 m ²
Piano Sottotetto (locali di sgombero grezzi)	149,82 m ²	0,50	74,91 m ²
Garage/Deposito Piano Terra (esterno al Fabbricato principale)	33,60 m ²	0,50	16,80 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S _b)			271,99 m²

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a 271,99 mq.

➤ Stima degli immobili LOTTO 1 – LOTTO 2

Criteri e metodologie estimative.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

• Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto, oltre che del mandato di stima richiesto dalla G.E., si considera opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili simili sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e conservazione/manutenzione. Tale valutazione apprezza il compendio immobiliare con le sue finiture ed impianti indipendentemente dai beni mobili in esso contenuti, siano essi un "peso" o un "comodo" per la proprietà. Ciò è possibile attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti con operatori del settore da cui

desumere e rilevare i valori di mercato unitari di immobili simili a quello in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Si procede all'applicazione di tale procedimento di valutazione in quanto idoneo al fabbricato in questione, caratterizzato da un normale livello di finiture, e pertanto facilmente comparabile nel mercato locale. In tal caso vengono stimati i Locali di sgombero del Piano Sottotetto, il Garage interno al fabbricato, il Garage/deposito esterno al fabbricato, il tutto strettamente pertinenti e in grado di valorizzare i due "Appartamenti Gemelli" del Piano Primo e Secondo, oltre all'Appartamento/rustico del Piano Terra che risultano, quindi, dotati di "comodi immobiliari".

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni:

Secondo l'indagine condotta congiuntamente dalla Banca d'Italia, da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Il mercato dei canoni di locazione resta vivace: al calo dell'offerta di abitazioni, in parte dovuta alle preferenze dei proprietari per affitti brevi, si affianca una domanda robusta, ascrivibile secondo gli operatori anche alle difficoltà di acquistare immobili per alcune categorie di affittuari.

Ciò premesso si passa alle valutazioni appena delineate.

Tale stima del valore di mercato viene compiuta attraverso un confronto con beni simili (frequenti nella zona in cui è collocato l'edificio in questione) e caratterizzati da un normale stato di manutenzione: come evidenziato nella tabella allegata, nella quale sono riportati i singoli valori unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un andamento del mercato immobiliare locale che segnala una stabilità dei prezzi, i cui valori medi nel comparto residenziale sono così sintetizzati:

IMMOBILI RESIDENZIALI DI MEDIA/ALTA SUPERFICIE

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari – Appartamento Tipo Economico - Stato Conservativo Normale	1.400,00 /1.900,00 €/m ²
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio – Immobile Stato Conservativo Normale	1.500,00 /2.000,00 €/m ²
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	1.600,00 /2.100,00 €/m ²
MEDIA	1.750,00 €/m²
Prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	1.750,00 €/m²

Valori OMI 2024/1

Comune: MONTEPRANDONE
Zona OMI: B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	700	1.000
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.200	1.600
Autorimesse	Normale	550	750
Box	Normale	660	900
Laboratori	Normale	660	930
Magazzini	Normale	550	770
Negozi	Normale	1.100	1.550
Posti auto coperti	Normale	500	670
Posti auto scoperti	Normale	390	520
Uffici	Normale	700	1.000
Uffici	Ottimo	1.400	1.900
Ville e villini	Normale	700	1.000
Ville e villini	Ottimo	1.400	1.900

Ricerca Compravendite
MONTEPRANDONE (AP)

Il Prezzo rilevato tiene conto dei fattori di penalizzazione o di valorizzazione immobiliare qui di seguito sintetizzati con riferimento al mercato immobiliare locale:

Elementi Favorevoli:

- buona accessibilità viabilistica nelle vicinanze della Strada Provinciale 71;
- vicinanza al Comune capoluogo Monteprandone e alla zona centrale di San Benedetto del Tronto (circa 6 km);
- dimensione dell'edificio con ampia corte e recintato;
- il fabbricato è costituito di solo due unità abitative con beni comuni (scala e corte su tutti i lati del fabbricato) e varie pertinenze. Il rustico al piano terra è da considerare come pertinenza all'appartamento del piano primo;

Elementi Sfavorevoli:

- Dalla redazione dell'APE Convenzionale si evince un consumo energetico medio alto;
- L'edificio ricade in classe energetica "G" con EPgl,nren 261.3883 kWh/m² anno.

Le valutazioni immobiliari qui sviluppate non contengono apprezzamenti o deprezzamenti aggiuntivi per la presenza di beni mobili.

Ciò premesso, nel rimandare alla tabella di calcolo allegata, ne consegue il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima. Tale valutazione si riferisce allo stato di conservazione dell'immobile in cui attualmente si trova, considerati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli sopra elencati.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento, una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico. Anche gli eventi sismici che hanno colpito di recente il Centro Italia stanno condizionando in maniera determinante l'andamento del mercato immobiliare.

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione del fabbricato urbano in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

RELAZIONE DEL CTU

Caratteristiche	Manutenzione Unità Immobiliari	Zona	Vetustà	Piano senza Ascensore	Orientamento
Descrizione	Normale	Semicentrale	circa 45 anni	T - 1°- 2°- 3°	Sud – Ovest – Nord – Est
Coefficiente	0,98	0,94	0,80	0,88	1,00
Caratteristiche	Funzionalità	Esposizione	Rifiniture	Disponibilità	Rischio Sismico
Descrizione	Funzionale	Su strada – corte	Normale	Occupato dai proprietari	Secondo grado
Coefficiente	1,00	1,00	0,98	0,96	0,95
Caratteristiche	Manutenzione Parti Comuni	Rapporto Sup./Servizi	Estensione Unità Imm.		
Descrizione	Normale	con 2 o più servizi	Sino a 150 mq. S.U. per unità immob.		
Coefficiente	0,98	1,00	0,97		

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE 0,5509 arrotondato a 0,55

STIMA LOTTO 1

Superficie Commerciale Lorda (mq) 270,33 x Valore unitario €/mq. 1.750,00 = € 473.077,50
 € 473.077,50 x coefficiente correttivo 0,55 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 260.192,63**

• Stima analitica per capitalizzazione dei redditi “Metodo Indiretto”

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, decurtato di tasse e costi di manutenzione. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio medio del 3,5%. I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue:

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari	2,90 / 4,00 €/m ²
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	4,00 / 4,80 €/m ²
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	4,50 / 5,00 €/m ²
MEDIA	4,20 €/m ²
prezzo unitario ordinario rilevato arrotondato	4,20 €/m²

ICO Dettagli Monteprandone - Foglio

Immobile **Valori OMI 2024/1**

Catasto **Comune** MONTEPRANDONE
Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

OMI

Comune

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	4,97%	4,80%
Abitazioni civili	Ottimo	4,89%	4,93%
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,00%	4,94%
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4,80%	4,88%
Autorimesse	Normale	4,80%	4,80%
Box	Normale	4,73%	4,93%
Laboratori	Normale	5,82%	6,06%
Magazzini	Normale	4,36%	4,68%
Negozi	Normale	5,89%	6,04%
Posti auto coperti	Normale	4,80%	4,84%
Posti auto scoperti	Normale	4,92%	4,85%
Uffici	Normale	5,31%	5,64%
Uffici	Ottimo	5,40%	5,56%
Ville e villini	Normale	4,97%	4,80%
Ville e villini	Ottimo	4,89%	4,93%

ICO Dettagli Monteprandone - Foglio

Immobile **Valori OMI 2024/1**

Catasto **Comune** MONTEPRANDONE
Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

OMI

Comune

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,9	4,0
Abitazioni civili	Ottimo	5,7	7,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,5
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4,8	6,5
Autorimesse	Normale	2,2	3,0
Box	Normale	2,6	3,7
Laboratori	Normale	3,2	4,7
Magazzini	Normale	2,0	3,0
Negozi	Normale	5,4	7,8
Posti auto coperti	Normale	2,0	2,7
Posti auto scoperti	Normale	1,6	2,1
Uffici	Normale	3,1	4,7
Uffici	Ottimo	6,3	8,8
Ville e villini	Normale	2,9	4,0
Ville e villini	Ottimo	5,7	7,8

Superficie Utile Netta: Appartamento al Piano Primo (mq. 132,51)
 Balconi al 25% di 46,69 (mq. 11,67)
 Appartamento/Rustico P.T. (mq. 44,95)
 Garage Piano Terra (mq. 87,42)

mq 276,55 x € 4,20 mq - mese = € 1.161,51

Considerata la domanda e l'offerta nonché il rischio d'investimento si desume quanto segue:

Canone mensile anticipato € 1.161,51

CANONE ANNUO posticipato di € 1.161,51 x 12 = € 13.938,12

SPESE

manutenzione straord. - assicurazione e responsabilita' civile - quota sfritto e insolvibilita' - varie imposte, tasse.

sommano spese al 35% del canone annuo= € 4.878,34

beneficio fondiario B.F. = € 13.938,12 - € 4.878,34 = € 9.059,78

Totale Valore = Bf/r = € 9.059,78 / 4,80% + 2,20% = Euro 258.850,86

2

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:

V_{comm} = (260.192,63 + 258.850,86) / 2 = 259.521,75 euro

- **Valore di stima dell'Appartamento con Rustico e Garage**

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) 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	(259.521,75 x 10%) =	25.952,18 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	0
c) per lo stato di possesso:		0
d) per i vincoli e gli oneri:		0
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	2.000,0 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, o fibre di	0 €
f) per altri oneri e pesi	Integrazione documentazione tecnica e definizione del condono edilizio, oneri, diritti di segreteria: Tale adattamento è descritto nelle considerazioni Lotto 1 pag. 9 - 10 - 11;	14.000,00 €

Il Valore commerciale del Fabbricato oggetto del pignoramento è il seguente:

$V_{\text{comm}}: (259.521,75 - 25.952,17 - 2.000,00 - 14.000,00) = 217.569,57$ euro

Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato € 218.000,00 (duecentodiciottomila euro/00)

LOTTO 1
Valore di piena proprietà
Appartamento Piano 1° - Appartamento/Rustico al Piano Terra
Garage al Piano Terra

4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà 1/1 su porzione di fabbricato residenziale con annessa corte comune e recinzione su tutti i lati, costituito da:

- Immobile adibito a rimessa/autorimessa, appartenente alla categoria C/6, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.2, consistenza 80 mq, piano T;

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.3, consistenza 3,5 vani, piano T;

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla Via Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.4, consistenza 7,5 vani, piano 1;

Il fabbricato è ubicato in area agricola, ai margini del centro cittadino, a poche centinaia di metri dalla Strada Provinciale n. 71.

• **Valore di Stima Lotto 1:**

218.000,00 € (duecentodiciottomilaeuro/00)

STIMA LOTTO 2

Superficie Commerciale Lorda (mq) 271,99 x Valore unitario €/mq. 1.750,00 = € 475.982,50
 € 475.982,50 x coefficiente correttivo 0,55 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 261.790,38**

• Stima analitica per capitalizzazione dei redditi "Metodo Indiretto"

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, decurtato di tasse e costi di manutenzione. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio medio del 3,5%. I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue:

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p _o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari	2,90 / 4,00 €/m ²
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	4,00 / 4,80 €/m ²
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	4,50 / 5,00 €/m ²
MEDIA	4,20 €/m ²
prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	4,20 €/m²

RELAZIONE DEL CTU

ICO Dettagli Monteprendone - Foglio

Immobile **Valori OMI 2024/1**

Catasto **Comune** MONTEPRANDONE
Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)	
			Min	Max
Tipologia edilizia				
Abitazioni civili	Normale	4,97%	4,80%	
Abitazioni civili	Ottimo	4,89%	4,93%	
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,00%	4,94%	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4,80%	4,88%	
Autorimesse	Normale	4,80%	4,80%	
Box	Normale	4,73%	4,93%	
Laboratori	Normale	5,82%	6,06%	
Magazzini	Normale	4,36%	4,68%	
Negozi	Normale	5,89%	6,04%	
Posti auto coperti	Normale	4,80%	4,84%	
Posti auto scoperti	Normale	4,92%	4,85%	
Uffici	Normale	5,31%	5,64%	
Uffici	Ottimo	5,40%	5,56%	
Ville e villini	Normale	4,97%	4,80%	
Ville e villini	Ottimo	4,89%	4,93%	

ICO Dettagli Monteprendone - Foglio

Immobile **Valori OMI 2024/1**

Catasto **Comune** MONTEPRANDONE
Zona OMI B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RIP)	
			Min	Max
Tipologia edilizia				
Abitazioni civili	Normale	2,9	4,0	
Abitazioni civili	Ottimo	5,7	7,8	
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,5	3,5	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	4,8	6,5	
Autorimesse	Normale	2,2	3,0	
Box	Normale	2,6	3,7	
Laboratori	Normale	3,2	4,7	
Magazzini	Normale	2,0	3,0	
Negozi	Normale	5,4	7,8	
Posti auto coperti	Normale	2,0	2,7	
Posti auto scoperti	Normale	1,6	2,1	
Uffici	Normale	3,1	4,7	
Uffici	Ottimo	6,3	8,8	
Ville e villini	Normale	2,9	4,0	
Ville e villini	Ottimo	5,7	7,8	

Sup. U. Netta: Appartamento al Piano 2°	(mq. 132,51)
Balconi al 25% di 46,69	(mq. 11,67)
Locali Piano 3° al 70% di mq. 134,08	(mq. 93,86)
Garage/Deposito Piano T.	(mq. 31,43)
mq 269,47 x € 4,20 mq - mese = € 1.131,77	

Considerata la domanda e l'offerta nonché il rischio d'investimento si desume quanto segue:
 Canone mensile anticipato € 1.131,77
 CANONE ANNUO posticipato di € 1.131,77 x 12 = € 13.581,24

SPESE

manutenzione straord. - assicurazione e responsabilita' civile - quota sfritto e insolvibilita' - varie imposte, tasse.

sommano spese al 35% del canome annuo= € 4.753,43

beneficio fondiario B.F. = € 13.581,24 - € 4.753,43 = € 8.827,81

Totale Valore = Bf/r = € 8.827,81 / $\frac{4,80\% + 2,20\%}{2}$ = Euro 252.223,14

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:
V_{comm} = (261.790,38 + 252.223,14) / 2 = 257.006,76 euro

- Valore di stima dell'Appartamento Piano 2° - Locali di Sgombero - Garage/Deposito

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

RELAZIONE DEL CTU

b) 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	(257.006,76 x 10%) =	25.700,68 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	0
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	0
d) per i vincoli e gli oneri:		0
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	2.000,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, o fibre di	0 €
f) per altri oneri e pesi	Integrazione documentazione tecnica e definizione del condono edilizio, oneri, diritti di segreteria: Tale adattamento è descritto nelle considerazioni Lotto 2 pag. 14;	4.000,00 €

Il Valore commerciale del Fabbricato oggetto del pignoramento è il seguente:

$V_{\text{comm}}: (257.006,33 - 25.700,63 - 2.000,00 - 4.000,00) = 225.306,08$ euro

Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato € 225.000,00
(duecentoventicinquemilaeuro/00)

LOTTO 2

Valore di piena proprietà 1/1

**Appartamento Piano 2° - Locali di sgombero al Piano Terzo
Garage/Deposito al Piano Terra esterno al fabbricato principale**

4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà 1/1 su porzione di fabbricato residenziale con annessa corte comune e recinzione su tutti i lati costituito da:

- Immobile per civile abitazione appartenente alla categoria A/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla C.da Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.5, consistenza 7,5 vani, piano 2;

- Immobile adibito a magazzino/locale deposito appartenente alla categoria C/2, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla C.da Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.6, consistenza 133 mq, piano 3;

- Immobile adibito a rimessa/autorimessa, appartenente alla categoria C/6, sito nel Comune di Monteprandone (AP), alla C.da Colle Sant'Angelo, meglio identificato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 15, particella 233, sub.8, consistenza 31 mq, piano T;

Il fabbricato è ubicato in area agricola, ai margini del centro cittadino, a poche centinaia di metri dalla Strada Provinciale n. 71.

• **Valore di stima Lotto 2:**

225.000,00 € (duecentoventicinquemilaeuro/00)

PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI

Ai fini della vendita, si ritiene che un'eventuale unico lotto finirebbe per rendere di fatto meno remunerativo tutto il compendio immobiliare e pertanto si consiglia la formazione di due lotti.

I risultati economicamente più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita separata tra gli immobili posti tra il piano terra/primo con il garage posto all'interno della sagoma del fabbricato principale identificati come (**LOTTO 1**), e gli immobili posti tra il piano secondo/terzo con il garage esterno al fabbricato principale identificati come (**LOTTO 2**).

La corte esterna e la scala interna risultano beni comuni non censibili ai due lotti come da elaborato planimetrico catastale con elenco dei subalterni assegnati.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Il presente elaborato peritale si compone di 30 pagine, viene depositato telematicamente, trasmesso al debitore, ai comproprietari e ai creditori.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, li 7 novembre 2024

IL CTU

Geom. Aurelio Cerasa

ALLEGATI:

Allegato 1: Comunicazioni e varie;

Allegato 2: Documentazione fotografica;

Allegato 3: Titoli Abilitativi Autorizzazioni Informazioni Varie;

Allegato 4: Ispezione Ipotecaria Visura e Mappa Catastale;

CD contenente la relazione.