



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2014

DEBITORE:



GIUDICE:

 **ASTAlegale.net**
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCHITETTO PATRIZIA CIOTTI

CF:CTTPRZ79R48A462H

con studio in ASCOLI PICENO (AP) Via Terenzio Mamiani 21/23

telefono: 0736026441

fax: 0736264455

email: patrizia.ciotti@consulsystem.net

PEC: patrizia.ciotti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2014

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà [redacted] per la quota di 1/1 di **appartamento**, sito ad Ascoli Piceno (AP) in Frazione Piagge 269, sviluppato su due piani fuori terra (T - 1), della superficie commerciale di **146,85** mq con relativa **corte esclusiva** annessa (area urbana), della superficie commerciale di **260,30** mq.

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è parte di un fabbricato ex rurale cielo terra di civile abitazione costituito da due unità immobiliari distinte dotate di ingresso indipendente e corte esclusiva. L'accesso al fabbricato, completamente recintato, avviene attraverso un accesso carrabile comune alle unità immobiliari e percorrendo una piccola strada interna si raggiunge l'accesso pedonale alle rispettive corti di pertinenza (*allegato A - elaborato planimetrico ed elenco subalterni*). Il fabbricato, realizzato prima del 1967, si trova in un buono stato conservativo e dal punto di vista tecnologico presenta una struttura mista in muratura e pilastri e travi in latero - cemento, tamponatura in laterizio, copertura a falde in parte a capanna e in parte a padiglione con solai in latero - cemento, manto di copertura con coppi vecchi, sporgenza di gronda con murali in legno, piastrelle in cotto e canali di gronda in rame, pareti esterne principalmente intonacate e le restanti a faccia vista con pietre di travertino, infissi in legno con riquadratura in travertino massello e persiane (*allegato A - documentazione fotografica*).

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, si articola su due livelli, un piano terra adibito a zona giorno e un piano primo adibito a zona notte. Il piano terra, accessibile tramite un ingresso indipendente su corte esclusiva, è costituito da un locale cucina e un ampio soggiorno dove con scala interna di collegamento si può raggiungere il piano primo. Tale piano è composto da un locale bagno, uno studio e una camera da letto con antistante spogliatoio comunicante. Sempre al piano terra è stato ricavato un piccolo monolocale posto a sud non comunicante con gli altri ambienti dell'unità immobiliare principale, costituito da un locale wc, una camera da letto e una cucina (*allegato A - planimetrie catastali*). L'accesso al monolocale avviene tramite un ingresso indipendente con antistante portico posto sulla corte esclusiva. La corte, completamente recintata, è costituita da un ampio giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 133 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Piagge n. 269, piano: Terra e Primo, intestato a [redacted] derivante da Variazione del 28/01/1999 in atti dal 28/01/1999 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (protocollo n. D00145.1/1999) Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Coerenze: L'unità immobiliare confina al lato EST con l'abitazione ed annessa corte di proprietà [redacted] (Catasto Fabbricati, Fg. 101, Part.IIa 133, Sub 8-11), al lato SUD - OVEST con l'appezzamento di terreno di proprietà [redacted] (Catasto Terreni, Fg. 101, Part.IIa 805) e al lato NORD con l'appezzamento di terreno di proprietà [redacted] (Catasto Terreni, Fg. 101, Part.IIa 803).
- foglio 101 particella 133 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza 250 mq, indirizzo catastale: Frazione Piagge n. 269, piano: Terra, intestato a [redacted] derivante da (ALTRE) DEL 12/06/2000 protocollo n. 33607 in atti dal 12/06/2000 FORMAZIONE DI BENI COMUNI CENSIBILI (N. 1206.1/2000)
L'area urbana costituisce corte esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita

con il sub 9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,88 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.888,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.388,00
Data della valutazione:	23/05/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, risulta occupata dall'ex coniuge [REDACTED] dal figlio [REDACTED] e dal padre dell'Esecutato (*allegato n. A - stato di famiglia*). Tale unità è stata assegnata all'ex coniuge [REDACTED] tramite provvedimento del Tribunale di Ascoli Piceno del 17/12/2012 a seguito di separazione consensuale con assegnazione di abitazione casa coniugale (*allegato n. A - ispezioni ipotecarie*). L'Esecutato aveva contratto matrimonio il [REDACTED] nel Comune di Ascoli Piceno adottando il regime della [REDACTED] (*allegato n. A - estratto di matrimonio*). Non risultano contratti di affitto, d'uso o quant'altro ad oggi attivi e registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ascoli Piceno.

L'unità immobiliare sita nel Comune di Ascoli Piceno in Frazione Piagge 269, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 101 part.lla 133 sub 9-12, è pervenuta per l'intera proprietà all'Esecutato [REDACTED], dall'atto di divisione del Notaio Caserta Pietro di Ascoli Piceno del 31/08/2000 Repertorio 148790, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno il 06/09/2000 ai nn. Registro Generale 6063 e 4097 Registro Particolare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre alle trascrizioni ed iscrizioni elencate al *capo 4.2.*, a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/1985 – Reg. Particolare 795 Reg. Generale 1029

Notaio [REDACTED]) Repertorio 82705/11626 del 06/02/1985

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA

Soggetti A Favore



) Repertorio 99441 del 20/10/1989

Soggetti A Favore

¹ Repertorio 86931 del 09/04/1993

Soggetti A Favore

Repertorio 148790 del 31/08/2000

Soggetti A Favore e Contro

Soggetti A Favore

Le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ascoli Piceno – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sono state effettuate tramite una ricerca per immobile e per dati anagrafici. Le informazioni sotto elencate e le ispezioni ipotecarie allegate sono relative al periodo dal 01/03/1988 al 19/05/2016 (*allegato n. A – ispezioni ipotecarie*).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

derivante da Atto Giudiziario - Separazione
consensuale con assegnazione abitazione casa coniugale

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/11/1996 a firma di Notaio De Felice Flavia ai nn. 2950 di repertorio, iscritta il 26/11/1996 a Ascoli Piceno (AP) ai nn. 6885/1008, a favore di

contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Lire

Importo capitale: Lire 10.

Durata ipoteca: 20 anni.

Comunicazione n. 778 del 22/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2001. Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2009 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/11/1996 a firma di Notaio De Felice Flavia ai nn. 2951 di repertorio, iscritta il 26/11/1996 a Ascoli Piceno (AP) ai nn. 6886/1009, a favore di

Spa con sede in Ancona (AN) di

contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Lire

Importo capitale: Lire 5

Durata ipoteca:

Comunicazione n. 777 del 22/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2003. Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2009 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 20/12/2000 a firma di Notaio Caserta Pietro ai nn. 151705 di repertorio, iscritta il 21/12/2000 a Ascoli Piceno (AP) ai nn. 8943/1651, a favore di

contro [REDACTED] derivante

da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Lire

Importo capitale: Lire 1.

Durata ipoteca: 20 anni.

Comunicazione n. 895 del 22/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 06/07/2009 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/05/2009 a firma di Notaio Calabrese Marianna ai nn. 5647/3315 di repertorio, iscritta il 14/05/2009 a Ascoli Piceno (AP) ai nn. 4040/846, a favore

0421, contro [REDACTED]

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Lire

Importo capitale: Lire

Durata ipoteca:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/03/2012 a firma di Tribunale di Ascoli Piceno ai nn. 134 di repertorio, iscritta il 22/03/2012 a Ascoli Piceno (AP) ai nn. 2179/269, a favore di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che attualmente non vi sono pratiche edilizie in corso.

Autorizzazione Edilizia N. **83/89**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di restauro e risanamento di un fabbricato sito in Via Mediterraneo, 269 - Ascoli

Piceno (AP), presentata il 22/07/1988, rilasciata il 19/04/1989 con il n. 83 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 39, legge 23 dicembre 1994, n. 724 e suc. modif. ed integrazioni) N. 4659, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di ampliamento al piano terra sul prospetto ovest di un fabbricato di civile abitazione, per la realizzazione di un vano per una superficie residenziale pari a mq 39,82 e di un portico adiacente per una superficie pari a mq 10,10, presentata il 01/03/1995 con il n. 6706 di protocollo, rilasciata il 24/08/2004 con il n. 4659 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 101 con la particella 133 sub 9

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2016, l'immobile ricade in zona **Art. 58 - Aree Agricole + Livello Tutela 2.2. - Fabbricato Rurale Extra Urbano categoria C.**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive, ivi compreso l'agriturismo. Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza:

1. l'uso in senso prettamente produttivo;
2. l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico. Nelle aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90. Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dell'art.10 delle nta del PAI Tronto. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 come di seguito precisato.

FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI

Il PRG definisce il "Censimento dei fabbricati rurali extraurbani" secondo le categorie di seguito precisate:

A1) fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi;

A2) fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana;

B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;

C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti. Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto. Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di in edificabilità pari a mt. 50. Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; Per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento. Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001.

NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Per le nuove costruzioni in aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

ART. 58 - AREE AGRICOLE CON LIVELLI DI TUTELA

Il territorio extra-urbano classificato come agricolo con livelli di tutela ovvero come verde di rispetto viene regolato in sub-ambiti in base alla presenza combinata degli ambiti delle diverse categorie costitutive del paesaggio, tenendo conto del livello di tutela massimo per ciascuna singola area.

2) Aree agricole (o verde di rispetto) con livello di tutela n. 2 (a loro volta distinte nelle aree con livello di tutela 2.1 per i boschi e pascoli di cui all'art. 16 e nelle aree con livello di tutela 2.2 per le categorie del patrimonio storico-culturale) in cui sono vietati:

- a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti;
- b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale, nonché il danneggiamento delle specie vegetali, l'introduzione di specie estranee che possano alterare l'equilibrio naturale e l'asportazione di qualsiasi componente dell'ecosistema di riferimento;
- c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, con eccezione dei mezzi di servizio e di quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale;
- d) l'allestimento di impianti, percorsi o tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari, esclusa la segnaletica stradale e turistica;
- f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento delle cave esistenti;
- g) la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli;
- h) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali tradizionali;
- i) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

VINCOLO PAESAGGISTICO

Il PRG individua negli specifici Elaborati tecnici e grafici le aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 - parte III. In tali aree valgono le disposizioni di cui allo stesso D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Le trasformazioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche autorizzazioni dell'Ente preposto alla tutela.

Il PRG in adeguamento al PPAR individua i centri e nuclei storici meritevoli di tutela negli specifici elaborati grafici nonché nelle schede documentarie analitiche e provvede a delimitarne cartograficamente i relativi ambiti definitivi di tutela. Le norme per tali ambiti definitivi sono precisate nell'art. 58 c. 2) che regola le aree agricole (o a verde di rispetto) con livello di tutela n. 2. Prescrizioni di base permanenti: a. Nelle aree interne adiacenti al margine della zona A di cui al DM n. 1444/68 sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 31 della L. n. 457/78. Nei casi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lett. e) del suddetto articolo, gli interventi previsti non dovranno comunque alterare il profilo altimetrico determinato dagli edifici di margine del centro storico.

Dal punto di vista urbanistico - catastale l'unità immobiliare non risulta conforme alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4659 del 24/08/2004** (*allegato n. A - concessioni edilizie ed elaborati grafici*) quale ultimo titolo abilitativo depositato nel Comune di Ascoli Piceno e alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio aggiornata il 28/01/1999 a seguito di variazione catastale (*allegato n. A - planimetrie catastali*).

L'attuale identificazione catastale corrisponde con quando indicato nell'atto di pignoramento.

Per l'unità immobiliare non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica poichè non ricorre il caso previsto dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. giugno 2001 n. 380.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CRITICITÀ: NESSUNA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

- ampliamento della camera da letto tale da raggiungere una superficie minima di 9,00 mq;
- ampliamento del locale soggiorno/pranzo fino ad ottenere una superficie minima di 14,00 mq;
- verifica del rapporto illuminotecnico dei locali abitativi (superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento);
- realizzazione di un disimpegno antistante il locale wc così da non avere un collegamento diretto con i locali abitativi.

L'immobile risulta **non conforme**, ma **regolarizzabile**.

- Sanzione pecuniaria ai sensi dell'Art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01, Sanzione e accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/04, spese tecniche, bolli e diritti di segreteria per presentazione pratica : €4.500,00
- Spesa per lavori edili necessari per adeguamento unità immobiliare al D.M. 05/07/1975 : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ASCOLI PICENO FRAZIONE PIAGGE 269

DI CUI AL PUNTO A

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, si articola su due livelli, un piano terra adibito a zona giorno e un piano primo adibito a zona notte. Il piano terra, accessibile tramite un ingresso indipendente su corte esclusiva, è costituito da un locale cucina e un ampio soggiorno dove con scala interna di collegamento si può raggiungere il piano primo. Tale piano è composto da un locale bagno, uno studio e una camera da letto con antistante spogliatoio comunicante. Sempre al piano terra è stato ricavato un piccolo monolocale posto a sud non comunicante con gli altri ambienti dell'unità immobiliare principale, costituito da un locale wc, una camera da letto e una cucina (*allegato A - planimetrie catastali*) L'accesso al monolocale avviene tramite un ingresso indipendente con antistante portico posto sulla corte esclusiva. La corte, completamente recintata, è costituita da un ampio giardino.

- foglio 101 particella 133 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: Frazione Piagge n. 269, piano: Terra e Primo, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 28/01/1999 in atti dal 28/01/1999 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (protocollo n. D00145.1/1999) Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
Coerenze: L'unità immobiliare confina al lato EST con l'abitazione ed annessa corte di proprietà [REDACTED] (Catasto Fabbricati, Fg. 101, Part.IIa 133, Sub 8-11), al lato SUD - OVEST con l'appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED] (Catasto Terreni, Fg. 101, Part.IIa 805) e al lato NORD con l'appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED] (Catasto Terreni, Fg. 101, Part.IIa 803).
- foglio 101 particella 133 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria F/1, consistenza 250 mq, indirizzo catastale: Frazione Piagge n. 269, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da (ALTRE) DEL 12/06/2000 protocollo n. 33607 in atti dal 12/06/2000 FORMAZIONE DI BENI COMUNI CENSIBILI (N. 1206.1/2000)
L'area urbana costituisce corte esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita con il sub 9.

L'unità immobiliare è ubicata in prossimità del centro abitato storico di Ascoli Piceno in un'area rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

Dal punto di vista viario il collegamento è buono in quanto l'unità immobiliare si trova a ridosso della Strada Provinciale che consente di raggiungere il centro abitato storico di Ascoli Piceno posto a circa 800 metri.

Tale zona è dotata di tutti i servizi e le infrastrutture ed è servita da mezzi di trasporto pubblici e privati, il contesto territoriale denota suscettibilità edificatoria in prevalenza di tipo residenziale. La zona è unita al casello San Benedetto del Tronto - Ascoli Piceno dell'Autostrada A14 mediante il Raccordo autostradale 11 (più noto con il nome di *superstrada Ascoli - Mare*) ed è collegata verso ovest con Rieti e Roma attraverso la Strada Statale 4 Via Salaria. L'arteria ha caratteristiche di strada extraurbana secondaria e a scorrimento veloce.

Sempre tramite la SS 4 Via Salaria, nel comune di Arquata del Tronto, si snoda la Strada statale 685 delle Tre Valli Umbre che attraverso i trafori di Forca Canapine e di Forca di Cerro permette di raggiungere l'Umbria e quindi la SS 3 Via Flaminia. Altra arteria, in costruzione ma aperta al transito in alcuni tratti, è la Pedemontana Abruzzo-Marche che collegherà da nord a sud, il territorio maceratese - fermano fino a quello di Chieti, passando per Ascoli e Teramo, collegando le due città con il tratto chiamato *Ascoli - Teramo*.

Altra arteria, in costruzione ma aperta al transito in alcuni tratti, è la Pedemontana Abruzzo-Marche che collegherà da nord a sud, il territorio maceratese-fermano fino a quello di Chieti, passando per Ascoli e Teramo, collegando le due città con il tratto chiamato *Ascoli-Teramo*.

L'aeroporto più vicino si trova a Pescara o Falconara Marittima entrambi raggiungibili in circa 60 minuti.

La città di Ascoli Piceno è capolinea della ferrovia Ascoli Piceno – San Benedetto, servita anche da collegamenti verso Ancona, Macerata e Fabriano.

In 25 minuti si posso raggiungere le città balneari di Porto D'Ascoli e San Benedetto del Tronto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, si articola su due livelli, un piano terra adibito a zona giorno e un piano primo adibito a zona notte.

Il piano terra, accessibile tramite un ingresso indipendente su corte esclusiva, è costituito da un un locale cucina e un ampio soggiorno dove con scala interna di collegamento si può raggiungere il piano primo. Tale piano è composto da un locale bagno, uno studio e una camera da letto con antistante spogliatoio comunicante. Sempre al piano terra è stato ricavato un piccolo monolocale non comunicante con gli altri ambienti dell'unità immobiliare principale, costituito da un locale wc, una camera da letto e una cucina (allegato A - planimetrie catastali) L'accesso al monolocale avviene tramite un ingresso indipendente con antistante portico posto sulla corte esclusiva. La corte, completamente recintata, è costituita da un ampio giardino.

La pavimentazione della zona giorno e della zona notte son in cotto.

Le pareti sono tutte rifinite al civile e tinteggiate in colore bianco tranne quelle dei locali cucina e soggiorno in parte in pietra stuccate a faccia vista.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane.

La corte è sistemata per la totalità a verde tranne per i camminamenti che sono pavimentati con lastre di graniglia.

Impianti: sono presenti l'impianto elettrico, idrico, telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento esistente è autonomo a gas metano con radiatori in ghisa.

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione. Gli infissi interni ed esterni, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in buono stato.

(allegato n. A - documentazione fotografica)

superficie lorda

abitazione: 146,85 mq

portico + corte esclusiva: 260,30 mq

totale lorda: 407,15 mq

superficie netta

piano terra

cucina: 16,95 mq
soggiorno: 34,85 mq

piano terra - monolocale

cucina: 12,30 mq
camera: 6,55 mq
wc: 3,25 mq
corridoio: 2,90 mq

totale netta piano terra: 76,80 mq

piano primo

studio: 8,15 mq
camera: 12,80 mq
spogliatoio: 5,90 mq
bagno: 6,10 mq
corridoio: 2,65 mq

totale netta piano primo: 35,60 mq

H media interna = 2,70 mt

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione - piano terra e primo	146,85	x	100 %	=	146,85
Corte esclusiva (area urbana) + portico	260,30	x	10 %	=	26,03
Totale:	407,15				172,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il valore di **Euro 1.500,00/mq** quale il più probabile valore commerciale del bene, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova considerando il fatto che il bene è oggetto di procedura esecutiva.

I valori vengono applicati alle superfici considerate come da convenzione tradizionale della zona. La superficie si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali. Quelle esterne vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da

considerarsi fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di cm 25.

La superficie della parte accessoria viene calcolata in base ai coefficienti di massima di seguito elencati:

giardino da 10% a 20%

Si precisa che la valutazione è stata effettuata considerando un unico lotto costituito dall'appartamento e dalla relativa pertinenza (corte esclusiva) nonostante quest'ultima sia identificata catastalmente come unità distinta (area urbana).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,88 x 1.500,00 = **259.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 259.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 259.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella scelta del criterio di stima il C.T.U., in considerazione del fatto che il bene esecutato nel suo stato attuale rientra nell'ordinarietà della zona, ha utilizzato il metodo per "Comparazione" dei prezzi effettivamente rilevati sul mercato.

Tenuto conto della descrizione analitica fatta ai punti precedenti, per determinare il valore venale si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico; si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa affidabilità.

La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di beni dello stesso tipo ed effettuate contattando privati ed agenzie immobiliari operanti in zona.

Seguendo la stima sintetica per confronto il probabile valore di mercato di un immobile si determina mediante il raffronto con immobili aventi caratteristiche simili, delle quali sono noti i prezzi di compravendite recenti.

I valori normali, sono poi stati opportunamente adeguati in base alle aggiunte e detrazioni dettate dai fattori intrinseci (tipologia dell'immobile, consistenza, epoca di costruzione, stato di manutenzione e conservazione) ed estrinseci (ubicazione, aspetti sociali, economici e commerciali in cui ricade) che interessano l'immobile rispetto a quelli presi a confronto.

Le fonti dalle quali sono state reperite le informazioni ai fini della valutazione sono: Uffici Tecnici dei Comuni di Ascoli Piceno (AP), Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno- Territorio (Servizi catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), Agenzia immobiliari della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,88	0,00	259.320,00	259.320,00
				259.320,00 €	259.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare è intestata per la quota di 1/1 di piena proprietà all'Esecutato [REDACTED]. Si ritiene opportuno suggerire che il bene esecutato sia venduto in un unico lotto, in quanto costituito da vani e accessori funzionalmente connessi.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 25.932,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 9.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 223.888,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 223.388,00

data 23/05/2016

il tecnico incaricato
ARCHITETTO PATRIZIA CIOTTI