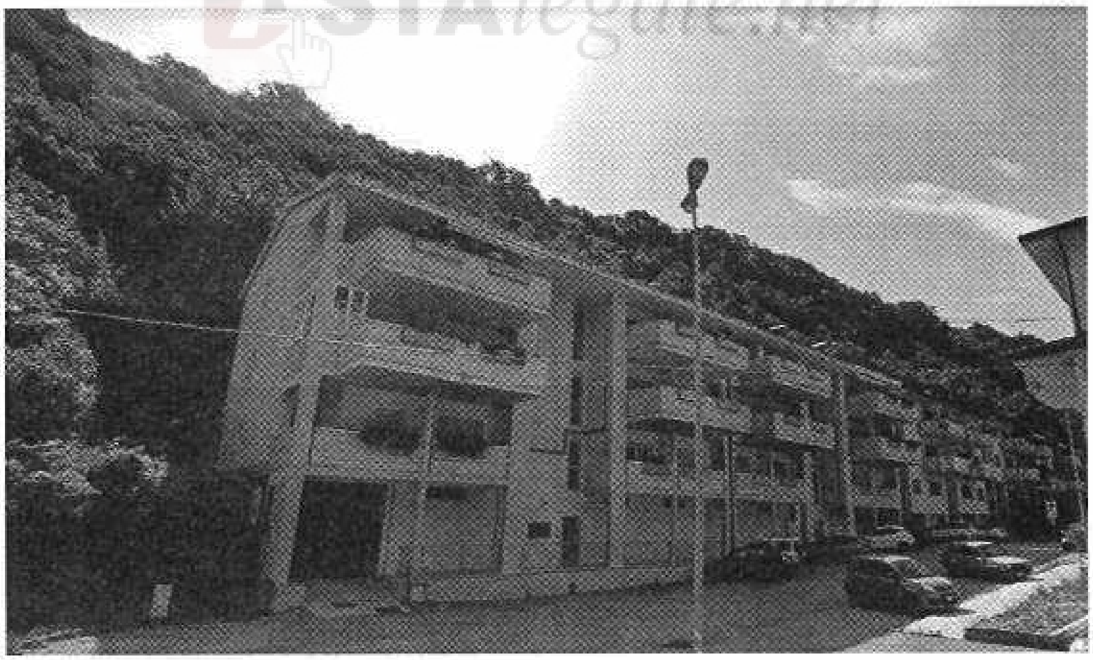
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 112/2021

Promosso da:

Contro:



San Benedetto del Tronto, 21/10/2023

Il CTU

Arch. Donatella Di Paolo

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092a5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9609305067e8

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

INDICE

PREMESSA

CAPITOLO 1 - OPERAZIONI PERITALI ED IFENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Operazioni Peritali

1.2 Individuazione e descrizione complessiva dei beni oggetto di esecuzione

1.3 Dati catastali

1.4 Pertinenze ed accessori

1.5 Confini

1.6 Accessi

CAPITOLO 2 - SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEI BENI

2.1 – Regolarità urbanistica

2.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni

1.7 - Descrizione sintetica dei beni oggetto di esecuzione e costituzione dei lotti di vendita

I SEGUENTI CAPITOLI SARANNO RIPETUTI PER OGNI LOTTO COSTITUITO

CAPITOLO 3 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 – Descrizione del bene

3.2 – Dati catastali

3.3 – Confini e superfici

3.4 – Spese condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

3.5 – Situazione manutentiva dell'immobile

3.6 - Difformità

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 – Stato di possesso

CAPITOLO 5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

CAPITOLO 6 - STIMA

6.1 – Determinazione del valore di mercato

6.2 – Costituzione del campione

6.3 – Caratteristiche di confronto

6.4 – Tabella dei dati

6.5 Tabella dei prezzi marginali

6.6 Tabella di valutazione

6.7 Precisazioni

CAPITOLO 7 – BANDO D'ASTA

7.1- Descrizione del bene per la formazione del bando d'asta

CAPITOLO 8 - CONCLUSIONI

ALLEGATI

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 494082c5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b1062161005 74cb8fac8003305b67e8

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL C.T.U. IN MERITO ALL'INCARICO RICEVUTO DALLA DOTT.SSA CLAUDIA DI VALERIO, GIUDICE DELL'ESECUZIONE, in data 26 Aprile 2023

Procedimento di esecuzione immobiliare (R.G.E 112/2021)

promosso da e per essa

Contro:

PREMESSA

La sottoscritta arch. Donatella Di Paolo nata a San Benedetto del Tronto (AP) ed ivi residente in via Piemonte,159 con studio tecnico in San Benedetto del Tronto, in via Colombo,70 iscritta all'Albo degli Architetti di Ascoli Piceno al n.381,è stata nominata dal Giudice del procedimento Dr.ssa Claudia Di Valerio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di determinare il valore commerciale degli immobili di proprietà della societa' e dell'immobile di proprietà dei signori

I quesiti per i quali la scrivente è stata chiamata a rispondere sono allegati alla presente ***(all.n.1)***

CAPITOLO 1 – OPERAZIONI PERITALI

1.1 – Operazioni Peritali

La sottoscritta, previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni, con lettere raccomandate del 5/07/2023 convocava le parti interessate per il giorno 21/07/2023 per l'inizio delle operazioni peritali, presso il condominio sito nel Comune di Acquasanta Terme, in Via Buonamici,10 ***(all.n.2)***

Nei giorni 21 Luglio, 25 Luglio e il 26 Settembre la sottoscritta ed i Custode hanno effettuato l'accesso presso tutti gli immobili di proprietà della società srl e dei signori

La sottoscritta nel corso dei sopralluoghi ha eseguito

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f637e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46105216100574cb8fec9809305b67e8

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

rilievi metrici e fotografici degli immobili.
(Verbale all.3)
Contestualmente ai sopralluoghi, si effettuavano gli accessi ai pubblici uffici, quali: Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acquasanta Terme e presso il Genio Civile di Ascoli Piceno Settore Rischio Sismico **(Richieste all.4)**

1.2 – Identificazione e descrizione del bene

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare consistono nel diritto di piena proprietà di 15 appartamenti residenziali e 13 box auto *(catastalmente risultano 11 box in quanto due box: sub3 e sub 20, sono stati suddivisi con variante al Pxc 35/07 prot.6095 del 29/04/2010 senza aggiornamento catastale)*
Gli immobili sono tutti ubicati all'interno di un condominio sito nel Comune di Acquasanta Terme in Via Buonamici, n.10. Tale condominio composto da un piano terra dove si trovano tutti i box auto e tre piani fuori terra dove insistono 6 appartamenti per piano, serviti da due differenti scale ed ascensori condominiali.

Gli immobili oggetto di stima sono situati in zona prevalentemente residenziale, dotata di servizi essenziali e di tutte le opere di urbanizzazione, distante circa 500 m dal centro del paese.

L'immobile completato nell'anno 2011, (data di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio, i solai sono in latero cemento, le pareti interne sono in forati di laterizio; La finitura esterna della costruzione è realizzata ad intonaco color giallo, i balconi sono realizzati in cemento armato lasciato faccia vista, la copertura è a due falde con orientamento est-ovest;

Gli impianti elettrici ed idraulici delle unità immobiliari sono tutti autonomi. Il riscaldamento degli appartamenti è del tipo a radiatori, alimentati da singole caldaie a gas autonome.
Documentazione fotografica (all.n.5)

1.3 – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, consistono in appartamenti e box auto siti nel Comune di Acquasanta Terme in Via Buonamici, n.10 e 16 così identificati al catasto urbano:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATF Serial#: 484f0926f8f693fa - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac98f0930cb67e8

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

- **Foglio 60 Part.729 sub.10** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,3 vani Superficie Catastale Totale 64 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq rendita euro 114,61 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 2

- **Foglio 60 Part.729 sub.11** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 3

- **Foglio 60 Part.729 sub.13** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Superficie Catastale Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq rendita euro 144,61 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 5

- **Foglio 60 Part.729 sub.14** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 89 mq Totale escluse aree scoperte 81 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 6

- **Foglio 60 Part.729 sub.16** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Superficie Catastale Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq rendita euro 144,61 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala A int. 8

- **Foglio 60 Part.729 sub.26** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala B int. 1

- **Foglio 60 Part.729 sub.27** cat. A/2 classe 3 consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 57 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq rendita euro 123,95 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala B int. 2

- **Foglio 60 Part.729 sub.28** cat. cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala B int. 3

- **Foglio 60 Part.729 sub.29** cat. cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala B int. 4

- **Foglio 60 Part.729 sub.30** cat. A/2 classe 3 consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 57 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq rendita euro 123,95 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala B int. 5

- **Foglio 60 Part.729 sub.31** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 91 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala B int. 6

- **Foglio 60 Part.729 sub.32** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala B int. 7

- **Foglio 60 Part.729 sub.33** cat. A/2 classe 3 consistenza 3 vani Superficie Catastale Totale 57 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq rendita euro 123,95 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala B int. 8

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092ea8/193/e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005574cb8fac9609305b67c6

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

- **Foglio 60 Part.729 sub.34** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 91 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala B int. 9

- **Foglio 60 Part.729 sub.9** cat. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Superficie Catastale Totale 79 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq rendita euro 227,24 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 1

- **Foglio 60 Part.729 sub.18** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 22 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.19** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 21 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.20** cat. C/6 classe 4 consistenza 22 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 25 mq rendita euro 38,63 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.21** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 21 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.23** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 22 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.24** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B

- **Foglio 60 Part.729 sub.3** cat. C/6 classe 4 consistenza 22 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 25 mq rendita euro 38,63 Via Paolo Buonamici snc piano T scala A

- **Foglio 60 Part.729 sub.4** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 21 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala A

- **Foglio 60 Part.729 sub.5** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala A
- **Foglio 60 Part.729 sub.8** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala A

Le predette u.i.u. risultano intestate catastalmente:

- S , Comune
- PIENA PROPRIETA'

- **Foglio 60 Part.729 sub.6** cat. C/6 classe 4 consistenza 18 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 31,61 Via Paolo Buonamici snc piano T scala A

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092a5f67f93fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610087 4ca8fac9809305367e8

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

La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

(Visure all.6 e all.7)

1.4 -Pertinenze ed accessori

Il condominio dove sono distribuiti gli appartamenti di tipo civile ed i box auto, dispone di BENI COMUNI NON CEDIBILI ed in particolare risultano dalla visura catastale:

- **Foglio 60 Part.729 sub.35** Piano T scala B: Bene comune non cedibile ai sub 18,19,20,21,22,23,24,25.
- **Foglio 60 Part.729 sub.36** Piano T-1-2-3- scala B: Bene comune non cedibile ai sub 26,27,28,28,30,31,32,33,34;
- **Foglio 60 Part.729 sub.37** Piano Terra scala A: Bene comune non cedibile ai sub 1,2,3,4,5,6,7,8;
- **Foglio 60 Part.729 sub.38** Piano T-1-2-3 scala A: Bene comune non cedibile ai sub 9,10,11,12,13,14,15,16,17;
- **Foglio 60 Part.729 sub.39** Piano Terra scala A/B: Bene comune non cedibile ai sub 9,10,11,12,13,14,15,16,17,26,27,28,28,30,31,32,33,34,36,38;
- **Foglio 60 Part.729 sub.39** Piano Terra scala A/B: Scarpata Bene comune non cedibile ai sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,28,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39;

(Elab. Planimetrico all.8)

1.5 - CONFINI

L'immobile oggetto di stima, confina ad ovest su strada pubblica, ad est e nord su corte privata, a sud su edificio posto in aderenza.

1.6 - ACCESSI

L'accesso agli immobili è direttamente dalla strada Comunale Via Buonamici numeri civici 10 e 16; risulta ottimamente collegato alla rete Viaria principale del Comune di acquasanta Terme ed alla strada Salaria lungo l'asse di collegamento Roma- Ascoli Piceno.

CAPITOLO 2 -
SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEI BENI

2.1 Regolarita' urbanistica

Al fine di valutare la regolarità urbanistica delle u.i.u. oggetto di esecuzione, la scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acquasanta Terme In seguito a 8

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67e8

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

tale richiesta i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia hanno fornito la seguente documentazione dagli stessi reperita.

- **Permesso di Costruire n. 305/07 del 18-06-2007** con il quale è stata autorizzata la costruzione dell'edificio a nome della ditta [illegible] cooperativ a a r.l.

- **L'autorizzazione di Voltura numero 7913 del 05/8/2008** in cui si volturava il pxc costruire alla ditta [illegible] con sede in [illegible]

- **L'autorizzazione di Voltura numero 12085 del 02/12/2008** in cui si volturava il pxc costruire alla ditta [illegible] con sede a [illegible]

- **Variante in corso d'opera prot. 039/2010** variante che essenzialmente riguarda l'aumento delle unità residenziali da 15 a 18; la distribuzione interna degli appartamenti; l'aumento del numero di autorimesse che da 16 passano ad essere 18.

- **Certificato di Agibilita' parziale prot. 12471 del 29.09.2016** (che riguarda i 18 appartamenti autorizzati).

(allegato n.9)

La sottoscritta al fine di verificare l'esistenza del un collaudo strutturale dell'intero edificio ha richiesto accesso agli atti preso l'ufficio del Genio Civile di Ascoli Piceno ed ha estratto le seguenti pratiche depositate:

- **Pratica 126741 del 29-06-2007 prot. N. 4844** relativa alla costruzione di n. 15 alloggi condominiali, in area P.E.E.P. /ex IBEA) Co [illegible] soc.

- **Pratica 126741 del 19-03-2009 prot. N. 19387** relativa alla costruzione di n. 15 alloggi condominiali, in area P.E.E.P. /ex IBEA)- 1° VARIANTE Committente [illegible]

- **Pratica 126741 del 28-07-2009 prot. N. 51432** relativa alla costruzione di n. 15 alloggi condominiali, in area P.E.E.P. /ex IBEA)- 2° VARIANTE Committente [illegible]

- **Pratica 126741 del 3-10-2011 prot. N. 47094** Collaudo Statico e di Conformita' del 18.10.2011

(all. n.10)

2.2 TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac98093050b67e8

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

Visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta in data 80-09-2023:

- ***Nota di iscrizione 2063/412 del 16-03-2010***
  Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Condizionato, del 12/03/2010
  Num. Rep. 109195 /28321 Notaio CAPPELLI NAZZARENO
  a favore della

Grava su Acquasanta Terme Foglio 60 Particella 550 e 551

- ***Nota di iscrizione 1590/261 del 29-02-2012***
  FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 29.12.2011
  NOTAIO CAPPELLI NAZZARENO sede di Ascoli Piceno
  Num. Rep. 113328/30654

Grava immobili siti nel Comune di Acquasanta Terme
Distinti al Foglio 60 particella 729 sub 3,4,5,6,8,9,10, 11,13,14,16,18,19,20,21,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,34;

- ***Nota di trascrizione n. 2/2 del 3/01/2022*** Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 3-12-2021
  N. REP. 1993 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ASTAlegale.net

A Favore PU sede di o

Contro S

31

per il diritto di PIENA PROPRIETA'

Grava immobili siti nel Comune di Acquasanta Terme
Distinti al Foglio 60 particella 729 SUB.3,4,5,6,8,9,10,11, 13,14,16,18,19,20,21,23,24,26,27,28,29,30,31,32,33,34;

(visura ipotecaria all. n.11)

2.3 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE E COSTITUZIONE LOTTI DI VENDITA

Gli immobili oggetto di esecuzione, come rilevabile dalla descrizione catastale, consistono in 15 appartamenti e 11 autorimesse, considerando lo stato dei luoghi, non essendoci collegamenti diretti tra appartamenti ed autorimesse,

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f8f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b07e8

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

la sottoscritta ha valutato al fine di rendere più accessibile la possibilità di partecipazione all'asta di formare **26 lotti distinti:**

LOTTO 1 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 9

LOTTO 2 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 10

LOTTO 3 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 11

LOTTO 4 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 13

LOTTO 5 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 14

LOTTO 6 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 16

LOTTO 7 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 26

LOTTO 8 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 27

LOTTO 9 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 28

LOTTO 10 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 29

LOTTO 11 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 30

LOTTO 12 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 31

LOTTO 13 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 32

LOTTO 14 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 33

LOTTO 15 costituito da appartamento distinto al Foglio 60 particella 729 sub 34

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48402e5f07f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb6fac5609305b87e8

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

LOTTO 16 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 3

LOTTO 17 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 4

LOTTO 18 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 5

LOTTO 19 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 6

LOTTO 20 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 8

LOTTO 21 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 18

LOTTO 22 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 19

LOTTO 23 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 20

LOTTO 24 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 21

LOTTO 25 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 23

LOTTO 26 costituito da BOX auto distinto al Foglio 60 particella 729 sub 24

Per le risposte ai quesiti, riferiti ai singoli lotti così come costituiti, si rimanda ai relativi fascicoli allegati alla presente.

(all. 12 Planimetrie rilevate dell'intero edificio)

LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme Censito al Foglio 60 particella 729 sub 9

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 49408205f87f93/e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb6fac0809305b67e8

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

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di richiesta di agibilità) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una piccola corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno e piccola cucina separata che affacciano su un piccolo terrazzino posto luogo tutto il lato est. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite due camere e due bagni. Dalla camera posta ad Ovest si esce sulla corte privata.
(Documentazione fotografica all. 13.1)

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.9** cat. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Superficie Catastale Totale 79 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq rendita euro 227,24 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 1
- **La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:**

(Visura e planimetria all. 14.1)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud con unità immobiliare di proprietà della e con scala condominiale, sugli altri lati su parti comuni.
La superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	79,00 mq
Superficie corte privata	18,54 mq
Superficie balcone	10,75 mq

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f37e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005f74cb6fac9809305b67e8

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

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immobiliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 9 per l'anno 2022 sono state pare ad € 236,70.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

ASTAlegale.net

3.6 Difformita'

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67e8

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

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione con il s n . La Locazione ha una durata di 4 anni Con decorrenza dal 01/12/2016 rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

(all.15.1 contratto di locazione)

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484082e5f8f7f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809306b67e8

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

presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b4092e5f57f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac983f6305b67e8

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

(ad esempio: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f87f93/e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac98093058567e8
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

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005740b8fac9809305b67e8

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

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f07f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - di pregio = 3

- QUALITÀ DISIRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
- scadente = 1
- normale = 2
- ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - 1 = 1
  - 2 = 2
  - >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplici-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48409ba5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510b21610057 4cb8fac9809305b67e8

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

tata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5. Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del com-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67c8

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

parable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all.16 calcoli per singola unità)

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105215100574cb6fac9809305b67e8

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

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f57f637e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4610521610067 4cb8fac98093305b67e8

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

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840092e3f87937a - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac98093 05b67e8

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

possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale;**

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092ec5f8:f893:e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 83.872,00(Euro Ottantatremilaottocentosettantadue/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052151005 74cb8fac9809305b67e8

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

€ 83.872,00 - 10% = ARROTONDATO

€ 75.500,00(SETTANTACINQUEMILACINQUECENTO)

(all.16.1 Tabelle dati e calcoli per stima)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

ASTAlegale.net

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

L'oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, di un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno del Collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una piccola corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno e piccola cucina separata che affacciano su un piccolo terrazzino posto luogo tutto il lato est. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite due camere e due bagni. Dalla camera posta ad Ovest si esce sulla corte privata.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 494092e5f07f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005/4cb8fec9808305b67e8

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

Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti autonomi, il riscaldamento è del tipo ad elementi radianti alimentati da caldaia a gas.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge.
La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.
L'immobile in oggetto risulta locato un contratto con decorrenza dal 01/12/2016 per quattro anni rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

ASTAlegale.net

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.9** cat. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani Superficie Catastale Totale 79 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq rendita euro 227,24 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 1

La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 75.500,00(SETTANTACINQUEMILACINQUECENTO/00)

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464002e5f6f79378 - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4610521610067dcb8fac98d930cb6ea8

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

LOTTO 2

Appartamento di civile abitazione sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme Censito al Foglio 60 particella 729 sub 10

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una grande corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno-cucina a che affacciano sulla corte privata. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale e un bagno. **(Documentazione fotografica all. 13.2)**

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.10** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,3 vani Superficie Catastale Totale 64 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq rendita euro 114,61 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 2
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

(Visura e planimetria all. 14.2)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud ed a Nord con unità immobiliari di proprietà della
ed Ovest con scala condominiale; La superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50%

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67e8

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

della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	64,00 mq
Superficie corte privata	53,69 mq

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immobiliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 10 per l'anno 2022 sono state pare ad € 230,94.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.6 Difformita'

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edi-

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6787f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9805305b67e6

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

lizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione con il signor nato a . La Locazione ha una durata di 4 anni
Con decorrenza dal 01/09/2022 rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

(Contratto di locazione all. 15.2)

ASTAlegale.net

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092a5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052181005740b8fac9809305567e8

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

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

ASTAlegale.net

6.1 Determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f87937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4c5fac9809305b67e8

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

considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

- Comparable a

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 46d092e3f8f637e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005740b5fac9909306b87e8

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

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4040926f6f76937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161100574cb8fac9003305b67e8

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

- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

ASTAlegale.net

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f6f9376 - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005740b8fac98093f05b67e8

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

Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4f4092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574c8fac8809305c67e8

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

- ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - 1 = 1
  - 2 =2
  - >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5 Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{TS}) per lo stato manutentivo,

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640926e5f67f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb6fac9809305b87c8

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

- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 434092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216:1005/4cb6fac0809305b67e8

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

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092a5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb6fac9809305b67e8

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

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6f8f193fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac8009305b67e8

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

probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del 5% del totale;

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b67e6

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

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 66.155,00(Euro Sessantaseimilacentocinquantacinque/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 66.155,00 - 10% = ARROTONDATO

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840926f5f8f1937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b6 7e8

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

€ 59.500,00 (CINQUANTANOVEMILACINQUECENTO)

(all.16.2 Tabelle dati e calcoli per stima)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una grande corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno-cucina a che affacciano sulla corte privata. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale e un bagno. Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti autonomi, il riscaldamento è del tipo ad elementi radianti alimentati da caldaia a gas.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840926e5f8f7937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb6fac9809305b67e8

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

a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.
L'immobile in oggetto risulta locato un contratto con decorrenza dal 01/12/2016 per quattro anni rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.10** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,3 vani Superficie Catastale Totale 64 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq rendita euro 114,61 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 2
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

PREZZO BASE D'ASTA **per i diritti Piena Proprietà**

€ 59.500,00 (CINQUANTANOVEMILACINQUECENTO/00)

LOTTO 3

Appartamento di civile abitazione sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme Censito al Foglio 60 particella 729 sub 11

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5187f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b07e8

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

condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una grande corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno che affaccia ad Ovest e disimpegna su un corridoio da cui si accede a due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. L'appartamento dispone di un balcone sul lato Ovest e di un'ampia corte sul lato Est **(Documentazione fotografica all. 13.3)**

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.11** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snd piano 1 scala A int. 3
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

  [illegible]

(Visura e planimetria all. 14.3)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud ed a Nord con unità immobiliari di proprietà della [illegible] e con scala condominiale; La superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	87,00 mq
Superficie corte privata	27,81 mq
Superficie balcone	7,85 mq

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immo-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67e8
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

biliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 11 per l'anno 2022 sono state pare ad € 234,72.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.6 Difformita'

ASTAlegale.net

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640929e5f5f7937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521b1b0574cbbfec9808305b67e8

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

di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione con il signora ([redacted] a [redacted] 4. La Locazione ha una durata di 4 anni
Con decorrenza dal 01/01/2023 rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.
(Contratto di locazione all. 15.3)

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

ASTAlegale.net

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita

Firmato Da: TETA' FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac98093 05b67e8

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

presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6f871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8ac9809305b67e8

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

(ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

- Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

- Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 404092a5f87f837e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9508305b67e8

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

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484b92ec8f93fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451c5216100574cb8fac9809305b67e8

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

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb6fac98093050667e8

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

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
- scadente = 1
- normale = 2
- ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - 1 = 1
  - 2 = 2
  - >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplici-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48b092e5f8ff937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105218100574cb6fac8809305b67e8

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

tata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5. Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del com-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640082a5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46105216100574c36fac9809305b67e8

ASTAlegale.net

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

parable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all. 16 calcoli per singola unità)

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005740b8fac9809305b67c6

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

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4940926e5f8/f983/e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809330bb67a8

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

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510b216f00574cb8fac9809305b67e8

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

possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale;**

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48402e67871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac08003056b7e8

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

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 90,944,00 (Euro NOVANTAMILANOVECENTOQUARANTAQUATTRO/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 90,944,00 - 10% = ARROTONDATO

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

€ 81.800,00 (OTTANTUNOMILAOTTOCENTO/00)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano primo scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di una grande corte privata completamente recintata e pavimentata.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno che affaccia ad Ovest e disimpegna su un corridoio da cui si accede a due ampie camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. L'appartamento dispone di un balcone sul lato Ovest e di un'ampia corte sul lato Est. Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti autonomi, il riscaldamento è del tipo ad elementi radianti alimentati da caldaia a gas.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanisti-

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f8 f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac98093d5b67e8

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

che ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

L'immobile in oggetto risulta locato un contratto con decorrenza dal 01/01/2023 per quattro anni rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.11** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 87 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 1 scala A int. 3
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

  I - **PIENA PROPRIETA'**

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**
€ 81.800,00 (OTTANTUNOMILAOTTOCENTO/00)

LOTTO 4

Appartamento di civile abitazione
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 13

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f8793e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9609305f67c8

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

abitazione sito al piano SECONDO scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
NOTA:
L'appartamento è attualmente occupato dai signori C (la cui situazione giuridica è stata portata a conoscenza del Giudice);
L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 14.

Attualmente questo immobile ha conservato l'accesso dalle scale, ed internamente è composto da un corridoio collegato all'altra unità catastale oltre a due camere ed un bagno. L'appartamento dispone sul lato est di una grande balcone di circa 21 MQ.
(Documentazione fotografica all. 13.4)

ASTAlegale.net

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.13** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Superficie Catastale Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq rendita euro 144,61 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 5

\- PIENA PROPRIETA'
(Visura e planimetria all. 14.4)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud ed a Nord con unità immobiliari di proprietà della e con scala condominiale; la superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	65,00 mq
Superficie balcone	21,00 mq

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 454092e5f87f937a - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216f00574cb3fac9809305b67e8

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

deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immobiliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 13 per l'anno 2022 sono state pare ad € 203,35.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.6 Difformita'

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni, modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle apertura esterne;
b) L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 14.La sottoscritta non ha trovato nessuna pratica edilizia che riportasse tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari, quindi le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano abusive; l'attuale condizione dell'immobile potrà essere regolarizzata con una SANATORIA EDILIZIA.

In merito alle difformità riscontrate il futuro acquirente dovrà provvedere a far autorizzare le opere difformi sopra descritte che sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8
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

previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 3.000,00, oppure a ripristinare lo stato autorizzato dell'immobile così come da planimetria catasta ed autorizzazione edilizia allegate alla Perizia.

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta nessun contratto di locazione ma una richiesta comunicata al Giudice di occupare temporaneamente l'immobile attualmente costituito dall'unione dei due sub 13 e sub 14 (lotti 4 e 5.

(All. 15.4 Relazione al Giudice su proposta dell'occupante)

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente pro-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305067e6

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

cedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato
Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005746cb8fac9809305b667e8

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

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100b74cb8fac98093b5b67e8
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

- Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

- Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

- Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

ASTAlegale.net

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484392e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057ccb8fac980930b6fa8

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

- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb6fac3609305b67e6

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

Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	7
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA Di FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4f40f92e5fb7f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005746b8fac9809305b67e8

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

- normale = 2
- ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - 1 = 1
  - 2 = 2
  - >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5. Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo,

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 79 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e51871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161035 74cb8ac9809305b67e8

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

- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all. 16 calcoli per singola unità)

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e6

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

unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f8/f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac98093055b6/e8

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

probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale;**

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f07f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574c8fac9809305b6768

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

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 71.457,00(Euro SETTANTUNOMILAQUATTROCENTOCINQUANTASETTE/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 71.457,00- 10% = ARROTONDATO

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 184092e5f97f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052151005/4cb6fac9600905b67e8

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

€ 64.300,00 (SESSANTAQUATTROMILASEICENTO)

(all.16.4 Tabelle dati e calcoli per stima)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano SECONDO scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 14.
L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 14: Presso lo sportello unico del Comune di Acquasanta Terme, non è stata depositata nessuna pratica edilizia che riporta tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari; Se ne deduce che le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano quindi abusive;
L''attuale condizione dei due immobili, potrà essere regolarizzata con una SANATORIA EDILIZIA.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840982a5f87f937a - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fc8095306b07e8

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

Attualmente questo immobile ha conservato l'accesso dalle scale, ed internamente è composto da un corridoio collegato all'altra unità catastale (sub.14) oltre a due camere ed un bagno.
L'appartamento dispone sul lato est di una grande balcone di circa 21 MQ.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni, difformità nel posizionamento e dimensionamento delle apertura esterne;
b) L'unità immobiliare è stata collegata con altro appartamento (sub 14) posto in adiacenza, mediante l'abbattimento di una parete non portante;
Presso lo sportello unico del Comune di Acquasanta Terme, non è stata depositata nessuna pratica edilizia che riporta tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari; Se ne deduce che le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano quindi abusive.

In merito alle difformità riscontrate il futuro acquirente dovrà provvedere a far autorizzare le opere difformi sopra descritte che sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 3.000,00, oppure a ripristinare lo stato autorizzato dell'immobile così come da planimetria catasta ed autorizzazione edilizia allegate alla Perizia.
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

L'appartamento è attualmente occupato dai signori (la cui situazione giuridica è stata portata a conoscenza del Giudice);

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.13** cat. A/2 classe 3 consistenza 3,5 vani Superficie Catastale Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 59

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574ch8fac98093b5b67e8

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

mq rendita euro 144,61 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 5
La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

0: **PIENA PROPRIETA'**

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**

€ 64.300,00 (SESSANTAQUATTROMILATRECENTO)

LOTTO 5

Appartamento di civile abitazione sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme Censito al Foglio 60 particella 729 sub 14

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano SECONDO scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
NOTA:
L'appartamento è attualmente occupato dai signori C [illegible] (la cui situazione giuridica è stata portata a conoscenza del Giudice);
L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 13.
Attualmente questo immobile ha conservato l'accesso dalle scale, ed internamente è composto da un ingresso su ampio soggiorno cucina, che affacciano sul lato ovest dell'edificio e disimpegnano su un'ampia terrazza di circa mq 22; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 494092e5f87937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac98093 05b67e6

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

composta da una camera matrimoniale e due bagni ed al corridoio collegato all'altra unità catastale.
L'appartamento dispone sul lato est di un balcone di circa 9 MQ.
(Documentazione fotografica all. 13.5)

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.14** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 89 mq Totale escluse aree scoperte 81 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 6

1 - **PIENA PROPRIETA'**
(Visura e planimetria all. 14.4)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud ed a Nord con unità immobiliari di proprietà della e con scala condominiale; La superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	89,00 mq
Superficie balconi	31,50 mq

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immobiliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 13 per l'anno 2022 sono state pare ad € 216,64.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 494d92e58:f93 / e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809306bb67e8

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

medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.6 Difformita'

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni, modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle apertura esterne;
b) L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 13.La sottoscritta non ha trovato nessuna pratica edilizia che riportasse tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari, quindi le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano abusive; l'attuale condizione dell'immobile potrà essere regolarizzata con una SANATORIA EDILIZIA.

In merito alle difformità riscontrate il futuro acquirente dovrà provvedere a far autorizzare le opere difformi sopra descritte che sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 3.000,00, oppure a ripristinare lo stato autorizzato dell'immobile così come da planimetria catasta ed autorizzazione edilizia allegate alla Perizia.

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484f92a5f87f93fa - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67a8

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

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta nessun contratto di locazione ma una richiesta comunicata al Giudice di occupare temporaneamente l'immobile attualmente costituito dall'unione dei due sub 13 e sub 14 (lotti 4 e 5.

(All. 15.5 Relazione al Giudice su proposta dell'occupante)

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f63fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4310521610057 4cb5fac98093f5b67e8

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

dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb5fac98093b6b57e8

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

nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

ASTAlegale.net

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

- Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

- Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

- Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48d092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052181f00574cb8fac98093d5b67e8

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

Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092ae8f8f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1510b2161005 74cb8fbc9809305b67e8

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

in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

ASTAlegale.net

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4b4092a5f6f993fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105215f1005/4cb6fac9809305b67e8

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

– Sud-Est / Sud-Ovest = 4
– Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  – scadente = 1
  – normale = 2
  – di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
– scadente = 1
– normale = 2
– ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  – 1 = 1
  – 2 = 2
  – >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640f92e5f57f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb6fac9809305387e8

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

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5. Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica possa

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f67f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4610521610057 4cb8fac98093058 67e8

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

variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all. 16 calcoli per singola unità)

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 79 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451062181005745b6fac9608305b67e8

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

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

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

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f671937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46105216100574cb8fec9808305b67e8

ASTAlegale.net

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

possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale**;

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f81f93/e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610c574c0f0c9809306b67a8

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

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 87.400 (Euro OTTANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 97.129,00- 10% = ARROTONDATO

€ 87.400 (Euro OTTANTASETTEMILAQUATTROCENTO/00)

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac980930cb67e8

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

(all. 16.5 calcoli per singola unità)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano SECONDO scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'unità immobiliare è stata collegata con l'appartamento di cui al sub 13: Presso lo sportello unico del Comune di Acquasanta Terme, non è stata depositata nessuna pratica edilizia che riporta tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari; Se ne deduce che le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano quindi abusive;
L''attuale condizione dei due immobili, potrà essere regolarizzata con una SANATORIA EDILIZIA.
Attualmente questo immobile ha conservato l'accesso dalle scale, ed internamente è composto da un ingresso su ampio

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f67f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b67e8
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

soggiorno cucina, che affacciano sul lato ovest dell'edificio e disimpegnano su un'ampia terrazza di circa mq 22; attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale e due bagni ed al corridoio collegato all'altra unità catastale.
L'appartamento dispone sul lato est di un balcone di circa 9 MQ.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni, difformità nel posizionamento e dimensionamento delle apertura esterne;
b) L'unità immobiliare è stata collegata con altro appartamento (sub 14) posto in adiacenza, mediante l'abbattimento di una parete non portante;
Presso lo sportello unico del Comune di Acquasanta Terme, non è stata depositata nessuna pratica edilizia che riporta tale fusione e catastalmente risultano essere ancora due distinte unità immobiliari; Se ne deduce che le opere edilizie interne sono state eseguite senza titolo edilizio e risultano quindi abusive.

In merito alle difformità riscontrate il futuro acquirente dovrà provvedere a far autorizzare le opere difformi sopra descritte che sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 3.000,00, oppure a ripristinare lo stato autorizzato dell'immobile così come da planimetria catasta ed autorizzazione edilizia allegate alla Perizia.
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

L'appartamento è attualmente occupato dai signori ;(la cui situazione giuridica è stata portata a conoscenza del Giudice);

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.14** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 89 mq Totale escluse aree scoperte 81 mq

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e0f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cc8fac9809305c67e8

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

rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala A int. 6

La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

- PIENA PROPRIETA'

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**

€ 87.400,00 (OTTANTASETTEMILAQUATTROCENTO

LOTTO 6

Appartamento di civile abitazione sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme Censito al Foglio 60 particella 729 sub 16

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà, in un appartamento di civile abitazione sito al piano TERZO scala A, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, i tramezzi interni sono in laterizio forato.
L'appartamento dispone sul lato est di un balcone di circa 21 mq.
L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno-cucina; dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale e un bagno. **(Documentazione fotografica all. 8.6)**

3.2. Dati Catastali

- **Foglio 60 Part.729 sub.16** cat. A/2 classe 3 consistenze 3,5 vani Superficie Catastale Totale 65 mq Totale escluse aree scoperte 59

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092a5187f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105215100b/4cb6fac9809305b67e8

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

mq rendita euro 144,61 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala A int. 8
La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

- cod. fisc.

(Visura e planimetria all. 14.6)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud ed a Nord con unità immobiliari di proprietà della Sima Immobiliare srl ed Ovest con scala condominiale; La superficie sotto riportata, individua la superficie esterna lorda comprensiva delle superfici occupate dai muri esterni e da quelli confinanti con spazi condominiali e con l'esterno e dal 50% della superficie occupata dai muri o divisori di separazione con altre unità immobiliari.

Superficie appartamento	65,00 mq
Superficie balcone	21,00 mq

3.4 -Spese Condominiali e di manutenzione eventualmente deliberate

La sottoscritta ha richiesto all'amministratore del condominio sig. Di Benedetto Gianluca, titolare dello studio Millesimo, il consuntivo delle spese condominiale dell'anno 2022 per poter dedurre una spesa media delle unità immobiliari; Lo stesso ha dichiarato che non sono state deliberate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 16 per l'anno 2022 sono state pare ad € 279,43.

3.5 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.6 Difformita'

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b67e8

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

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge.
La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione con il signor P ... ta c . La Locazione ha una durata di 2 anni
Con decorrenza dal 22/11/2021 rinnovabili per ulteriori 2 anni in assenza di disdetta.
(all.15.6 contratto di locazione)

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484029e5b7f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521810 0574cb5fac8509303b6e8

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

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.

Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 79 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f07f937b - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521810057 4cb8fac9809305f867e8

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

estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compraven-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640f2e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005/1cb8fac9809305067e8

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

dita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48409205f87937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305bb67e8

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

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- economica = 1
- civile = 2
- signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092c5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e6

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