

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 diverse 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



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.



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 unita immobiliare in oggetto che e risultato pari ad € 98.887,00 (Euro NOVANTOTOMILAOTTOCENTOTTANTASETTE/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 98.887,00 - 10% = ARROTONDATO



€ 89.000,00 (OTTANTANOVEMILA)

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 B, 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 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 sul lato Est di un balcone e sul lato Ovest di un balcone più ampio di circa 22 mq. Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti autonomi, il riscaldamento è del tipo ad elementi radianti alimentati da caldaia a gas.

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;

204

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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 01/02/2017 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.31 cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 91 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq rendita euro 236,58 Via Paolo Buonamici snc piano 2 scala B int. 6

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

-

- PIENA PROPRIETA'

**PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà
€ 89.000,00 (OTTANTANOVEMILA)**

LOTTO 13

**Appartamento di civile abitazione
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 32**

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 B, di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.

205

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



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 balcone più ampio sul lato Est (Documentazione fotografica all. 8.13)

3.2. Dati Catastali

- Foglio 60 Part.729 sub.32 cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 90 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq rendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici anc piano 3 scala B int. 7

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

- PIENA PROPRIETA'

(Visura e planimetria all. 9.13)

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	90,00 mq
Superficie balconi	31,91 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 deli-

206

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



berate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 26 per l'anno 2022 sono state pare ad € 179,93

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) Modeste difformità nel posizionamento e dimensionamento delle pareti interne;

Le opere difforme 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 Petrucci Roberto nato ad Ascoli Piceno il 17.03.1976 ed attualmente occupato dal-

207

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



la ex compagna signora Conti Lina.
La Locazione ha una durata di 4 anni
Con decorrenza dal 01/07/2021 rinnovabili per ulteriori 4
anni in assenza di disdetta.

(all.15.12 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 presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitranò Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che

208

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



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 nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa),

209

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



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

✦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

210

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



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 comparabile 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 in base ad eventuali ristrutturazioni e manuten-



zioni.

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:

- 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 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 attra-



verso il confronto dei comparabile 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_{Chin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_T) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo comparabile (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 comparabile e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparabile 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)



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.



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 diverse 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



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.



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 unita immobiliare in oggetto che è risultato pari ad € 96.830,00 (Euro NOVANTA-SEIMILAOTTOCENTOTRENTA/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 106.830,00 - 10% = ARROTONDATO



€ 96.100,00 (NOVANTASEIMILACENTO)

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 TERZO scala B, 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 balcone più ampio 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:

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono sta-²²⁰

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



te 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 01/07/2021 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.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

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

-

- PIENA PROPRIETÀ

od. fisc.

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 96.100,00 (NOVANTASEIMILACENTO)

LOTTO 14

**Appartamento di civile abitazione
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 33**

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

221

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



abitazione sito al piano TERZO scala B, 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 ampio balcone.

L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno-cucina a che affacciano su un balcone sul lato Est. Dal soggiorno attraverso un piccolo disimpegno sono distribuite una camera matrimoniale e un bagno. (Documentazione fotografica all. 8.14)

3.2. Dati Catastali

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

- SIMA IMMOBILIARE SRL Comune di MARTINSICURO (TE) cod. fisc.
01580790671 - PIENA PROPRIETA'

(Visura e planimetria all. 9.13)

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

Superficie appartamento	57,00 mq
Superficie balcone	16,79 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 deli-
222

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



berate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub
30 per l'anno 2022 sono state pare ad € 115,02

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) 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 la signora Pizi Giuseppina nata

223

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



a Ascoli Piceno, il 23.05.1939. La Locazione ha una durata di 4 anni con decorrenza dal 01/07/2021 rinnovabili per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.
(all.15.14 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 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

224

STU Donatella Di Paolo

Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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 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

225

CTU Donatella Di Paolo

Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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

↳ 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 comparabile 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 in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

227

STU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 36 - San Benedetto del Tronto



- 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
Terzo	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
- 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.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto del comparable con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al

229

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

Firmato Da: TETA FABRIZIA, Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092651878378 - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 45105216103574cb8fac9809305b67e0



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_r) 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 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 ca-



ratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparabile, 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 comparabile 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)



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, sentito 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.



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 diverse 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



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.



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 unita immobiliare in oggetto che e risultato pari ad

€ 73.207,00 (SETTANTATREMILADUECENTOSETTE)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

235

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



e 73.207,00 - 10% = ARROTONDATO

e 65.900,00 (SESSANTACINQUENOVECENTO)

6.3 - 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 TERZO scala B, 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 ampio balcone.

L'appartamento si compone di un ingresso su soggiorno-cucina a che affacciano su un balcone sul lato Est. 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:

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici alle-

236

CTU Donatella Di Paolo

Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



gati 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 01/07/2021 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. 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

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

- 8

PIENA PROPRIETÀ

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 65.900,00 (SESSANTACINQUEMILANOVECENTO)

LOTTO 15

**Appartamento di civile abitazione
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 34**

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

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



abitazione sito al piano TERZO scala B, 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 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 sul lato Est di un balcone e sul lato Ovest di un balcone più ampio di circa 22 mq.

(Documentazione fotografica all. 13.15)

3.2. Dati Catastali

- 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 Buonarroti snc piano 3 scala B int. 9

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

- /

- PIENA PROPRIETA'

(Visura e planimetria all. 14.12)

3.3. Confini e superfici

L'immobile oggetto di stima, confina a sud con edificio in aderenza 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	91,00 mq
Superficie balconi	32,15 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 deli-

238

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



berate spese straordinarie per gli anni a venire.
Le spese a consuntivo per l'unità immobiliare di cui al sub 34 per l'anno 2022 sono state pare ad € 349,44.

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 Difformità urbanistiche

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 difforme 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

La Loca-

239

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



zione ha una durata di 4 anni
Con decorrenza dal 01/04/2017 rinnovabili per ulteriori 4
anni in assenza di disdetta.

(all.15.15 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 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

240

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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 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

241

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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

↳ 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

242

CTU Donatella Di Paolo

Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il subject e per i comparabile 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 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:

- 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 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

245

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 7C - San Benedetto del Tronto



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_T) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_C) 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 ca-



ratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparabile, 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 comparabile 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)



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.



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 diverse 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



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.



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 € 107.714,00 (Euro cento-settemilasettecentoquattordici/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 107.714,00 - 10% = ARROTONDATO



€ 96.900,00 (NOVANTASEIMILANOVECENTO)

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 TERZO scala B, 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 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 sul lato Est di un balcone e sul lato Ovest di un balcone più ampio di circa 22 mq. Gli impianti dell'unità immobiliare sono tutti autonomi, il riscaldamento è del tipo ad elementi radianti alimentati da caldaia a gas.

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;

252

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



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 01/04/2017 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.34** cat. A/2 classe 3 consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale 91 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq vendita euro 206,58 Via Paolo Buonamici snc piano 3 scala 6 int. 9

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

- 1

PIENA PROPRIETA'

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 96.900,00 (NOVANTASEIMILANOVECENTO)

LOTTO 16

Box auto

sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 3

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto, posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.

253

CFU Donatella Di Paolo

Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.

Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

(Documentazione fotografica all. 13.16)

3.2. Dati Catastali e superfici

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

-
0 - PIENA PROPRIETA
(Visura e planimetria all. 14.16)

Superficie box 22,00 mq

3.3 - 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.

3.4 Difformità urbanistiche

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) Il box distinto al foglio 60 part.729 sub 3, di cui al presente lotto risulta frazionato in due distinte unità in conformità con quanto presentato nella Variante al PXC₂₅₄

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



n. 35/07 del 18/06/2007, prot. 039/2010, ma risulta in cata-
stato un unico sub. Per questo motivo la sottoscritta ha
ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita.

b) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

c) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra.

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 non risulta registrato alcun contratto di locazione ma il box è attualmente utilizzato dal sig. .

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**

255

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 76 - San Benedetto del Tronto



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 Vitranò Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizioni 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 ri-

256

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 79 - San Benedetto del Tronto



spetto 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 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

↳ 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

258

OTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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 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:

- 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 re-



lazione 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.

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 comparabile 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_T) 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 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 comparabile 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 unit )

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   rilevato che la prassi di mercato comune   quella di

263

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#: 4940024587837e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 45105216100574c5b8fac8909030596768



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.

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 spe-

264

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



se condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale**;

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diverse 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 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.



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 unita immobiliare in oggetto che e risultato pari ad **€ 13.875 (Euro tredicimilaottocentosettantacinque/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 13.875 - 10% = ARROTONDATO

€ 12.500,00 (dodicimilacinquecento/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 di un box auto posto al piano terra 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. Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista. Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

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) Il box distinto al foglio 60 part.729 sub 3, di cui al presente lotto risulta frazionato in due distinte unità in conformità con quanto presentato nella Variante al PxC n. 35/07 del 18/06/2007, prot. 039/2010, ma risulta in catasto un unico sub. Per questo motivo la sottoscritta ha ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita.

b) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e 267

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



che si trovano al di sotto della linea di terra.

c) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano terra.

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 €. 3.000,00

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.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta registrato alcun contratto di locazione ma il box è attualmente utilizzato dal sig. I. I.

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.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

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

- PIENA PROPRIETA'

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00)

LOTTO 17

Box auto

sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme

268

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



Censito al Foglio 60 particella 729 sub 4

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra 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, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.

Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

(Documentazione fotografica all. 13.16)

3.2. Dati Catastali e superfici

- 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 Buonanni snc piano T scala A

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

- PIENA PROPRIETA'

(Visura e planimetria all. 14.12)

Superficie box 19,00 mq

3.3 - 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.

269

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



3.4 Difformita'urbanistiche

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) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.

Le opere difforme 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 abbinato all'appartamento del sig. [redacted] con decorrenza 1/12/2016 per una durata di 4 + 4 anni.

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 Trascrizioni 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 n.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.

271



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 compravendi-



ta 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;



- 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



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
intermedia (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
- 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_T) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_C) 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 comparabile 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)

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 tec-

278

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



nici 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.

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:

279

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



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 diverse 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 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.



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 € 11.655,00 (Euro Undicimilaseicentocinquantacinque/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 11.655,00 - 10% = ARROTONDATO

€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/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 di un box auto posto al piano terra 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. Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.

Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizza-

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 79 - San Benedetto del Tronto



te del locale box al piano seminterrato.
Oppure sanarle 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.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta registrato alcun contratto di locazione ma il box è attualmente utilizzato dal sig.

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.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

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

-

- PIENA PROPRIETA'

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

LOTTO 18

Box auto

**sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 5**

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra 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

283

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



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, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.

Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

(Documentazione fotografica all. 13.18)

3.2. Dati Catastali e superfici

- 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 anc piano T scala A

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

- L.L.

(- PIENA PROPRIETA'

(Visura e planimetria all. 14.18)

Superficie box 20,00 mq

3.3 - 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.

3.4 Difformita'urbanistiche

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) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

284

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



b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.

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 abbinato all'appartamento della sig.ra () con decorrenza 1/01/2023 per una durata di 4 + 4 anni.

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 Trascrizioni 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 residen-

286



ziale, 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 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 287

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



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;
- **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 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:

- 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 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,
- 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.

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 me-



dio 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.

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 caratte-



ristiche 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 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.



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 unita immobiliare in oggetto che e risultato pari ad € 12.765,00 (Euro Undicimilaseicentocinquantacinque/00)

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 12.765,00 - 10% = ARROTONDATO



€ 11.500,00 (Undicimilacinquecento/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 di un box auto posto al piano terra 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, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.

Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acqui-

CTU Donatella Di Paolo
Architetto

Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto



rente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.

Oppure sanarle 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.

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta registrato alcun contratto di locazione ma il box è attualmente utilizzato dal sig.

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.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

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

- €
- PIENA PROPRIETA'

PREZZO BASE D'ASTA per i diritti Piena Proprietà

€ 11.500,00 (UNDICIMILACINQUECENTO/00)

LOTTO 19

Box auto

sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 6

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano

298

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 75 - San Benedetto del Tronto



terra 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, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista. Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

(Documentazione fotografica all. 13.18)

3.2. Dati Catastali e superfici

- 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

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



(Visura e planimetria all. 14.19)

Superficie box 18,00 mq

3.3 - 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.

3.4 Difformita'urbanistiche

299

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



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) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);

In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.

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.

L'unità immobiliare in oggetto è occupato dai proprietari signori:

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

