

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSO DA:

BCC NPLs 2018-2 S.r.l e per essa DoValue S.p.a.,



Creditore Procedente

CONTRO:



Debitore Esecutato

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

APPARTAMENTO A PIANO TERZO CON ANNESSO FONDACO A PIANO INTERRATO

SITI IN VIA NAPOLI N.65, ASCOLI PICENO (AP)

- Fg. 104, Part. 1019 Sub. 7 -

Dati Generali:

R.G.E. n.: 166/2019

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Simona D'Ottavi

L'Esperto
Arch. Silvia Vitali

AP, 03.06.2022

INDICE

PREMESSE	pag.	3
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	pag.	4
1.1 OGGETTO DELLA STIMA	pag.	4
1.2 DATI CATASTALI	pag.	5
1.3 UBICAZIONE	pag.	6
1.4 DESCRIZIONE	pag.	7
1.5 SUPERFICI	pag.	10
1.6 CONFINI E ACCESSI	pag.	10
1.7 PERTINENZE, PARTI COMUNI	pag.	11
1.8 SPESE CONDOMINIALI	pag.	11
1.9 PREVISIONI STRUMENTI URBANISTICI	pag.	12
1.10 PROVENIENZA	pag.	13
1.11 STATO CIVILE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO	pag.	14
2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA	pag.	14
3. STATO DI POSSESSO	pag.	17
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag.	17
5. STIMA DEL BENE	pag.	19
5.1 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E VALUTAZIONI	pag.	19
5.2 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	pag.	23
SOMMARIO ALLEGATI	pag.	24

PREMESSE

In data 12/01/2022 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi nominava me sottoscritta Arch. Silvia Vitali, C.F. VTL SLV 75559 A9440,

nata a Bologna il 19 novembre 1975, residente in Ascoli Piceno (AP), Viale M.Federici n.161, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ascoli Piceno al n.1002 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Ascoli Piceno al n.139,

in qualità di Esperto ai fini di cui al procedimento in oggetto.

In data 13/01/2022 mi veniva notificata dalla Cancelleria la suddetta nomina tramite pec, comprensiva dei quesiti e disposizioni del G.E. e fissazione dell'udienza al 06/05/2022 con termine di deposito della perizia a 30 giorni prima.

In data 23/01/2022 la sottoscritta depositava in Cancelleria il giuramento di rito ed accettazione dell'incarico conferitomi.

In data 22/03/2022 la sottoscritta depositava istanza di proroga al deposito della relazione peritale, a causa di problematiche riscontrate sullo svolgimento del sopralluogo all'interno dell'immobile, in quanto il Debitore Esecutato si trovava in quarantena nell'abitazione in oggetto a causa di positività al Covid-19.

In data 05/04/2022 l'Ill.mo G.E., in accoglimento della suddetta istanza, autorizzava la sottoscritta per la proroga del termine di deposito della perizia sino al 06/06/2022, e posticipava l'udienza al 08/07/2022.

Il G.E., nell'affidarmi l'incarico, impartiva una serie di disposizioni per il suo espletamento ed i seguenti quesiti: 1- identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente; 2-situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile; 3- stato di possesso; 4- vincoli ed oneri giuridici; 5- stima dell'immobile.

Adempimenti alle disposizioni preliminari alle operazioni di stima

a. Verifica completezza documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Dalle analisi documentali effettuate è risultato che il creditore proponente, in data 20/01/2020, aveva depositato la documentazione di cui art. 567, c.2, del C.P.C. ovvero: certificato notarile attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari, redatto dal notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa); allegato estratto di mappa catastale.

Dagli accertamenti eseguiti, i suddetti documenti risultavano completi e idonei.

a.1 Verifica corrispondenza dati catastali/atto di pignoramento

A seguito delle verifiche di cui sopra, la sottoscritta verificava altresì la corretta corrispondenza tra i dati catastali registrati nell'atto di pignoramento, quelli riportati nella suddetta certificazione notarile e quelli presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Dagli accertamenti eseguiti, i suddetti documenti risultavano completi e idonei.

suddetto, collega la città con la costa e di conseguenza con la linea ferroviaria Adriatica. In zona sono numerose le fermate degli autobus di linee urbane ed extraurbane. L'ospedale della città dista circa 3 km ed è raggiungibile in auto in circa 7 min.

In sintesi, l'**ubicazione** del lotto pignorato risulta **strategica** rispetto alle principali arterie stradali, autostradali e ferroviarie e rispetto alla vicinanza al centro storico ed a tutti i principali servizi.

1.4 Descrizione (ALLEGATI 3-4)

Trattasi di porzione di fabbricato urbano, sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP), in Via Napoli n.65 e precisamente di un appartamento di civile abitazione, al piano terzo, con annesso fondaco al piano primo sottostrada.

Caratteristiche del fabbricato condominiale

Il fabbricato è tipologicamente definibile come edificio a blocco, a destinazione mista, con vano scala, ascensore e corte comuni, edificato negli anni '60 in un complesso originario più ampio [REDACTED] che venne frazionato nel 1983 e completato tra il 1986 ed il 1988 dalla società [REDACTED], a seguito dell'ottenimento di un condono edilizio ai sensi della L.47/85.

L'edificio è stato realizzato a forma regolare con lato corto a Nord verso la via principale, Via Napoli, ed è composto da cinque piani interamente fuori terra ed un piano interrato, così suddivisi:

- piano terra destinato ad attività commerciali, oggi suddiviso in tre negozi;
- piano primo destinato ad uffici e studi professionali, oggi suddiviso in due uffici;
- piano secondo destinato ad abitazioni ed un laboratorio per arti e mestieri, oggi suddiviso in tre appartamenti ed una parruccheria;
- piano terzo destinato ad abitazioni, oggi suddiviso in due appartamenti;
- piano quarto (sottotetto) destinato ad abitazioni, oggi suddiviso in un appartamento;
- piano scantinato destinato a pertinenze, oggi suddiviso in tre fondaci accessori degli appartamenti sovrastanti, un sottonegozio, tre magazzini e beni comuni quali locali tecnici e disimpegni.

Esternamente, in posizione centrale del lato Est, è presente una scala condominiale aperta, in c.a., di collegamento tra i piani scantinato, primo e secondo; adiacente a detta scala, e sempre in posizione esterna al fabbricato, c'è un ascensore con vano corsa in c.a. ed impianto oleodinamico con sala macchine a piano interrato, che collega tutti i piani.

Internamente la scala condominiale, posta a confine con l'ascensore e la scala esterna, collega i soli piani secondo e terzo per proseguire come scala privata al piano quarto.

Gli appartamenti e la parruccheria a piano secondo hanno accessi autonomi, mediante scale, dal terrazzo condominiale lato Ovest.

L'area esterna del fabbricato è suddivisa in una corte d'accesso comune a tutte le unità, verso Via Napoli, lato Est del fabbricato, dalla quale è possibile accedere alle scale esterne ed all'ascensore ed anche, attraverso un

cancello carrabile, ad un'altra corte posta in parte sulla rimanente porzione del lato Est ed in altra parte sul retro dell'edificio, destinata a parcheggi privati e spazi di manovra per le auto.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è stato edificato con sistema misto, tipico delle costruzioni in zona in quell'epoca, ove la struttura principale è a travi e pilastri in cemento armato con tamponatura in muratura; i solai orizzontali sono in laterocemento, i balconi e le scale in cemento armato, il coperto è a padiglione in laterocemento e manto di copertura in guaina ardesiata. Complessivamente la struttura non manifesta alcuna anomalia strutturale e risulta in ordinarie condizioni di stabilità. Agli atti del Comune si rileva, allegato all'Agibilità, il Certificato di Collaudo Statico Prot. n. 8419/131/744 depositato il 14/12/1987, attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme antisismiche dell'epoca.

L'edificio nel complesso presenta finiture di buon livello: il fronte su strada ed in parte il lato Est, fino all'ascensore, è caratterizzato da una differenziazione dei piani destinati alle attività lavorative da quelli destinati alle abitazioni. I primi hanno finitura alle pareti a quadrati in rilievo in cls e vetrate a nastro riflettenti, mentre i secondi hanno pareti intonacate e tinteggiate ed infissi tradizionali.

I balconi in cemento sono presenti solo sui fianchi Est ed Ovest ed ai piani secondo e terzo, destinati alle abitazioni, mentre a piano quarto sono presenti delle logge coperte ricavate a tasca nella pendenza delle falde di copertura.

La guaina ardesiata, a rivestimento delle falde di copertura, presenta delle lacerazioni ed i segni dell'usura del tempo e necessita di manutenzione, mentre le pareti, rasate e ritinteggiate nel 2005, si presentano ancora in sufficiente stato di conservazione. Le lattonerie, i parapetti in cemento, gli infissi ed oscuramenti si presentano in sufficiente stato di conservazione.

Internamente ed esternamente non si evidenziano elementi o finiture di pregio.

Tutto ciò premesso, **il fabbricato** si presenta in **sufficiente stato di conservazione** e necessita di interventi di manutenzione ordinaria sulle finiture, in particolare in copertura, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto

L'**appartamento** di civile abitazione si trova al terzo piano del fabbricato, nella porzione Sud dello stesso, verso il retro, con accesso dalla corte condominiale posta sul lato Est tramite scale comuni (esterna ed interna) ed ascensore.

Distribuzione degli spazi: si sviluppa a unico piano ed è composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni (entrambi con finestra), un disimpegno e due balconi. Il soggiorno è esposto a Est e la cucina a Ovest, entrambi serviti da balcone; anche le camere hanno affacci ad Est (camera 1) e ad Ovest (camere 2 e 3), la camera 3 è servita da balcone, mentre il solo bagno principale ha affaccio a Sud, verso il retro condominiale.

Finiture: le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura in cucina ed i

documentazione fotografica allegata.

Il costo per le verifiche, eventuale riparazione o adeguamento o rifacimento in funzione dello stato di manutenzione dell'unità (appartamento e fondaco di pertinenza), certificazioni di conformità e/o modifica degli impianti elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento e rete gas, è stato considerato nella stima per MCA del Valore di Mercato dell'immobile, tramite gli indici mercantili, ai fini della determinazione del Valore a Base d'Asta.

1.5 Superfici (ALLEGATI 3 E 9)

La superficie complessiva dell'area di insidenza e di pertinenza del fabbricato condominiale di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, unitamente ad altre, è **1.173,00 mq (11 are, 73 ca).**

Criterio di misurazione della Superficie Commerciale del Lotto

SEL = Superficie Esterna Lorda in mq. in osservanza al D.P.R. 138/1998 La superficie commerciale dell'immobile viene determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti ad uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm per i muri esterni e di 25 cm per quelli in comunione.

Per determinare la consistenza dell'immobile, la superficie lorda dei balconi, pertinenze esclusive di ornamento, viene omogeneizzata al 30% e quella del fondaco a piano interrato, pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, viene omogeneizzata al 25%.

La consistenza è desunta da rilievo in sito, calcolata in SEL, si ottiene così la superficie lorda convenzionale:

	destinazione	sup. lorda	coeff. di riduzione	Sup. convenzionale
Sup. comm. u.i. (subject)	appartamento a piano 3°	125,58	100%	125,58
	balconi a piano 3° (6,81 mq x 2)	13,62	30%	4,09
	fondaco non comunicante a piano -1	12,67	25%	3,17
	TOTALE	151,87	mq.	132,83
	TOTALE (arr.to all'unità)	152,00	mq.	133,00

1.6 Confini e accessi (ALLEGATO 1)

Accesso: l'appartamento al piano terzo ed il fondaco a piano interrato del fabbricato hanno accesso dai disimpegni, dal vano scala e dall' ascensore comuni. Il vano scala fino al piano secondo è esterno e da detto piano prosegue interno. Vano scala ed ascensore si trovano nella corte condominiale d'accesso al fabbricato posta sul lato Est dello stesso verso Via Napoli.

Confini - Appartamento: a Sud affaccia su corte comune ad uso area di manovra dei posti auto privati sul retro del fabbricato (Sub.27 area di manovra e Subb. dal 33 al 41 posti auto); a Est affaccia sulla corte comune di accesso ai posti auto privati (Sub.26) a distacco da altro fabbricato ad uso prevalente residenziale (Part.746); a Nord confina con disimpegno e vano scala condominiali (Sub.3) e con altra unità immobiliare ad uso

residenziale (Sub.6); a Ovest affaccia sul terrazzo comune (Sub.4) a distacco da altro fabbricato ad uso servizi (Part.303).

Confini - Fondaco: a Nord ed Est controterra; a Ovest con altro fondaco (Sub.6); a Sud con disimpegno condominiale (Sub. 2).

1.7 Pertinenze, parti comuni (ALLEGATO 1)

L'unità immobiliare in oggetto è porzione di un fabbricato condominiale composto anche da altre unità e da parti comuni.

Come si evince dall'allegato Elaborato Planimetrico depositato al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno il 27/10/2021 con Prot. n. AP0071262, ultimo in atti, e dal relativo Elenco Subalterni, il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare è composto da: n.6 abitazioni, n.2 negozi, n.1 unità in corso di definizione, n.1 laboratorio per arti e mestieri, n.2 uffici, n.3 magazzini e n.10 posti auto scoperti.

Le suddette unità immobiliari hanno n.11 beni comuni non censibili (abbreviato BCNC), dei quali la maggior parte sono comuni ad unità non oggetto della presente valutazione. I BCNC riferiti all'unità in oggetto sono:

- Sub. 1: corte d'accesso a piano terra, BCNC a tutte le suddette unità;
- Sub. 2: ascensore e locale macchine, scala esterna lato Est ai piani terra, primo e secondo, contatori acqua-luce-gas, corridoio fondaci, BCNC ai Subb. 6, 7, 8, 11, 12, 16, 17, 18, 19 ai piani S1-T-1-2-3-4;
- Sub. 3: scala interna da piano secondo a piano terzo, BCNC ai Subb. 6, 7, 8 ai piani 2-3.

Da cui si deduce:

l'unità immobiliare in oggetto, esercita diritti sui beni comuni non censibili Sub. 1, corte d'accesso, Sub. 2, ascensore, scala esterna, locali tecnici, disimpegno fondaci e Sub. 3, scala interna.

1.8 Spese condominiali (ALLEGATO 5)

L'appartamento con il relativo fondaco di pertinenza fa parte di un condominio registrato con denominazione [REDACTED] del quale, come riscontrabile nella documentazione estratta al SUE comunale, l'amministratore è stato per diversi anni il padre del Debitore Esecutato, [REDACTED]. Recentemente, con verbale di assemblea del 22/11/2021 è stato nominato il nuovo amministratore nella persona di Marini Elisa.

Sono state reperite le relative tabelle millesimali datate 2021 ed allegate al verbale della suddetta assemblea (vedasi allegato), dalle quali si deduce che il Condominio è costituito da dieci immobili. I millesimi relativi all'unità oggetto della presente valutazione sono:

Tabella A - millesimi proprietà generale	53,41
Tabella B – pulizia, luce e acqua	190,83
Tabella C – manutenz. ascensore	174,22
Tabella D – pulizia e manutenz. passo carrabile	44,25

Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento è autonomo, perciò non fa parte delle spese condominiali.

Sono comprese nelle parti consolidate le seguenti tipologie di cui ai successivi articoli:... - tessuto prevalentemente residenziale (di conservazione, ad alta densità edilizia, a media densità edilizia, a bassa densità edilizia)...

N.T.A.- Art. 49 -TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' (stralcio)

Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del territorio urbano esistente (comprese le aree già indicate come "Zona 5 di completamento estensiva A" e "Zona 6 di completamento estensiva B" del precedente PRG) dove si riscontra una prevalente funzione residenziale con al contempo una sporadica presenza di funzioni terziarie (commerciali e di servizio) e una complessiva media densità edilizia.

Sono ammessi interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 mediante intervento edilizio diretto nonché interventi di nuova edificazione su lotti eventualmente ancora liberi o su porzioni di essi mediante intervento edilizio diretto secondo i parametri di seguito precisati:

PARAMETRI: IF max : 2,00 mc/mq; H max : 12,00 ml.

DISTANZE: DF min : ml 10,00; DC min : ml. 5,00.

DESTINAZIONI D'USO: Terziarie (attività commerciali, pubblici esercizi per ricezione, ristoro e svago, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, studi professionali e uffici privati). Residenziali (Percentuale : min 80%).

STANDARD: La dotazione di parcheggi per la residenza deve rispettare le quantità stabilite dal REC. La dotazione di parcheggi per medie e grandi strutture di vendita deve rispettare le quantità stabilite dalla vigente legislazione regionale. Il Comune può applicare il ricorso alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

PRESCRIZIONI: Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza. Per eventuali nuove edificazioni il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria da parte dell'UTC, con eventuale progettazione e realizzazione delle stesse - ove necessario- a cura e spese del soggetto privato ed a scomputo degli oneri relativi.

1.10 Provenienza (ALLEGATO 7)

Dall'ispezione telematica n. T166766 del 03/06/2022 presso i registri Immobiliari di Ascoli Piceno, nonché dalle visure storiche catastali, si evince che l'immobile in oggetto, comprensivo del fondaco di pertinenza, è pervenuto alla parte esecutata, [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/07/2013, come di seguito:

1- Reg.Gen. n.5261, Reg.Part. n. 3716, Registrato il 23/07/2013 al n. 35

Atto Notaio Cappelli Nazzeno (Ascoli Piceno) del 15/07/2013 Rep.n.115950/32040

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA a favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Avente ad oggetto un'unità negoziale composta da n.1 immobile sito in Ascoli Piceno (AP), Via Napoli n.civ. 65, piani S1-3, censito al catasto fabbricati di detto comune al Fg.104, Part.1019, Sub. 7, cat. A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 6,5 vani.

A scopo informativo si riportano, di seguito, le ulteriori formalità non pregiudizievoli, anteriori alla suddetta compravendita, relative alla provenienza dell'immobile:

- Reg.Gen. n.4571, Reg.Part. n. 3322, Registrato il 26/07/1989 al n.32

Atto Notaio Caserta Pietro (Ascoli Piceno) del 13/07/1989 Rep.n.42300

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore di (acquirente): [REDACTED]

Contro (venditore): [REDACTED]

Avente ad oggetto tre unità negoziali in Via Napoli ad uso residenziale, identificate al catasto fabbricati al Fg.104, Part. 1019, sub. "f" (piani S1-3°, oggi sub.6), sub "g" (piani S1-3°, oggi sub.7) e sub. "h" (piani S1-2-3-4, oggi sub.8), acquistate ad un prezzo complessivo di Lire 420.000.000 (equivalenti oggi a € 216.911,90);

- Reg.Gen. n.1936, Reg.Part. n. 1571, Registrato il 26/02/1991 al n.33

Atto Notaio Caserta Pietro (Ascoli Piceno) del 21/02/1991 Rep.n.62968

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - RETTIFICA A TRASCRIZIONE – formalità di riferimento Trascrizione n. 5632 del 24/12/1987, per sostituzione delle tabelle millesimali allegate all'atto.

2. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA (ALLEGATO 9)

Al fine di valutare la regolarità edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile in oggetto sono state eseguite ricerche e reperite copie degli atti autorizzativi presenti presso gli archivi del comune di Ascoli Piceno

(richiesta accesso agli atti Prot. n. 17634 del 28/02/2022 e copie della relativa documentazione in data 07/03/2023), dalle quali si evince che il fabbricato condominiale è stato realizzato in epoca precedente al 1° settembre 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), e completato tra il 1986 ed il 1988 mediante i seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 1035/86 rilasciata il 24/07/1986: pratica edilizia citata nelle successive ma non reperita presso gli archivi comunali, Condono Edilizio ai sensi della L.47/85.
2. Concessione Edilizia n. 201/86 rilasciata il 22/09/1986: per il completamento dell'edificio in Via Napoli conseguente alla sanatoria (Legge 47/85) n.1035 del 24/07/1986. Lavori relativi a realizzazione di scala esterna di collegamento tra i piani interrato e secondo, realizzazione di ascensore esterno, a piano interrato vengono realizzati n.6 fondaci di pertinenza delle sovrastanti abitazioni, a piano terra un negozio, a piano primo uffici, a piano secondo n.2 abitazioni collegate tra loro ed in parte a parruccheria, ai piani terzo e quarto n.2 abitazioni per piano.
3. Concessione Edilizia n. 198/87 rilasciata il 10/08/1987: per variante in corso d'opera dei lavori di completamento edificio in Via Napoli autorizzati con precedente Concessione Edilizia n.201/86 del 22/09/1986. Variante per adeguamenti funzionali: a piano terra realizzazione di filiale bancaria, realizzazione di scala per uscita di sicurezza del piano interrato lato Sud, locali tecnici a piano interrato, i fondaci diventano n.4, diverse distribuzioni interne ai piani secondo, terzo e quarto.
4. Concessione Edilizia n. 142/88 rilasciata il 13/06/1988: per variante-stralcio e voltura delle Concessioni Edilizie n.198/87 e n.201/86 relativa alla sola porzione destinata a filiale bancaria ai piani terra e interrato.
5. Concessione Edilizia n. 143/88 rilasciata il 18/06/1988: per variante-stralcio della Concessione Edilizia n.198/87 relativa a variante in corso d'opera dei lavori di completamento edificio in Via Napoli autorizzati con precedente Concessione Edilizia n.201/86. Riguarda la porzione di immobile ad esclusione di quella destinata a filiale bancaria di cui precedente voltura. Variante per diversa divisione interna dei fondaci a piano interrato, diversa distribuzione interna a piano primo e minori variazioni esterne. Ultimo titolo edilizio, ovvero stato legittimo dell'unità in oggetto.

Dichiarazione di Abitabilità Prot. n. 17753/1 rilasciata il 14/10/1988: riferita alla porzione di fabbricato di civile abitazione completato tra cui l'unità in oggetto. Comprensiva di Certificato di Collaudo Statico Prot. n. 8419/131/744 depositato in Regione Marche il 14/12/1987, attestante la rispondenza dell'opera eseguita alle norme antisismiche dell'epoca.

Negli anni successivi sono stati effettuati lavori di manutenzione ordinaria a livello condominiale, ovvero:

6. CIL. Prot. n. 1707 del 11/01/2005: per tinteggiatura condominio.
7. CIL. Prot. n. 59198 del 24/09/2015: per pavimentazione terrazzo condominiale a piano primo.

Alla data delle verifiche suddette, per l'appartamento e fondaco di pertinenza oggetto di relazione, non è presente alcuna scheda Fast/Aedes o Ordinanza di inagibilità post sisma Centro Italia 2016/2017, inoltre non risultano pratiche edilizie in corso.

In funzione della documentazione visionata e delle verifiche in loco, si evidenzia che ad oggi **lo stato dei luoghi NON è conforme** alla Concessione Edilizia n. 143/88 rilasciata il 18/06/1988 (ultimo titolo abilitativo edilizio).

Le difformità riscontrate sono lievi e per la loro natura si possono ritenere errori grafici di rappresentazione ed in parte rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive, ma sarà necessaria una verifica tecnico-amministrativa presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Ascoli Piceno per poter procedere con un'eventuale sanatoria atta a regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

Dette difformità si possono sintetizzare in: nell'appartamento mancata rappresentazione di cavedi e contropareti impiantistici e del caminetto in soggiorno, lieve traslazione di divisorio interno tra cucina e soggiorno, minore altezza interna con differenza nei limiti del 2%; nel fondaco lieve difformità dello spessore delle pareti controterra e minore altezza interna con differenza maggiore dei limiti del 2%.

I **costi** presumibilmente necessari per **regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia**, tramite procedura di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considerano in via cautelativa:

sanzione per sanatoria edilizia =	€ 1.000,00
diritti di segreteria per sanatoria edilizia	€ 150,00
<u>spese professionali (€ 1.800 + Iva 22% + Cassa Prev.4%)</u>	<u>€ 2.284,00</u>
Totale	€ 3.434,00

(costi da verificare in base all'apposito preventivo di professionista incaricato ed alle risultanze del progetto a sanatoria a seguito di verifica da parte del Responsabile del Procedimento)

Ad avvenuto completamento dell'iter di sanatoria di cui sopra, effettuata la conseguente variazione catastale descritta al precedente paragrafo 1.2, sarà possibile depositare l'aggiornamento dell'Abitabilità parziale riferita alle unità in oggetto.

I **costi** presumibilmente necessari per **regolarizzare la situazione igienico-sanitaria**, tramite procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001, salvo differente determinazione del Responsabile del Procedimento, ai fini della presente valutazione, si considerano in via cautelativa:

eventuale messa a norma e DiRi impianti =	€ 1.000,00
diritti di segreteria per agibilità	€ 200,00
<u>spese professionali (€ 400 + Iva 22% + Cassa Prev.4%)</u>	<u>€ 508,00</u>
Totale	€ 1.708,00

(costi da verificare in base all'apposito preventivo di professionista incaricato, a verifiche impiantistiche e preventivi ditte specializzate ed alle risultanze del progetto a sanatoria a seguito di verifica da parte del Responsabile del Procedimento)

I suddetti costi presumibili vengono conteggiati in detrazione dal Valore di Mercato dell'immobile, ai fini della corretta determinazione del Valore a Base d'Asta.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento, come visionato durante il sopralluogo e confermato verbalmente dalla parte debitrice, è abitualmente ed esclusivamente abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare con due figli minorenni.

Il fondaco a piano interrato è esclusivamente utilizzato, in quanto pertinenza dell'abitazione, dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

a. **DIFFORMITÀ CATASTALI** (ALL. 01): come descritto nel precedente paragrafo 1.2 "Dati catastali" si rilevano lievi difformità catastali regolarizzabili solo a seguito dell'ottenimento della relativa sanatoria urbanistico-edilizia (mancata rappresentazione di cavedi, caminetto, difformità divisorii e altezze interne). Si evidenzia che dette difformità non determinano modifiche della rendita catastale.

Per i suddetti motivi, i costi presumibilmente necessari per regolarizzare la situazione catastale, come ipotizzati al par. 1.2, rimarranno a carico dell'acquirente e, visto lo scopo della presente valutazione, vengono detratti dal Valore di Mercato dell'immobile, ai fini della corretta determinazione del suo Valore a Base d'Asta.

Che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura dell'acquirente

b. **ISCRIZIONI** (ALL. 07): dall'ispezione telematica n. T166766 del 03/06/2022 le iscrizioni risultanti da pubblici registri sono di seguito elencate:

A scopo informativo si riporta la seguente iscrizione che è stata cancellata per l'immobile in oggetto:

1- Reg.Gen. n. 5277, Reg.Part. n. 1189, Presentazione n. 16 del 30/06/2009

Atto Notaio Cappelli Nazzareno (Ascoli Piceno) del 26/06/2009 Rep.n.107401/27384

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO importo totale € 1.800.000,00, importo capitale € 900.000,00, Tasso interesse annuo 3,261%; a favore di (creditore ipotecario) Banca Di Credito Cooperativo Picena soc.coop. [REDACTED] contro (terzo datore di ipoteca) relativamente all'unità negoziale n.1 (comprendente l'immobile in oggetto), [REDACTED]

[REDACTED]; contro (debitore ipotecario) relativamente all'unità negoziale n.2 (relativa ad altri immobili non oggetto di relazione), [REDACTED]. Gravante sui diritti di piena proprietà del bene in oggetto nella sua attuale consistenza, oltreché su altri sei immobili non oggetto di relazione.

Reg.Gen. n. 1040, Reg.Part. n. 143, Presentazione n. 21 del 25/02/2014

Atto Notaio Cappelli Nazzareno (Ascoli Piceno) del 03/12/2013 Rep.n.116551/32380

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento Reg.Part. n. 1189 del 30/06/2009, soggetti a favore e contro come nella formalità originaria. Per restrizione della formalità di riferimento gravante sui diritti di piena proprietà del bene in oggetto nella sua attuale consistenza, oltreché su un altro immobile non oggetto di relazione.

2- Reg.Gen. n. 8303, Reg.Part. n. 1178, Presentazione n. 70 del 04/12/2013

Atto Notaio Cappelli Nazzareno (Ascoli Piceno) del 03/12/2013 Rep.n. 116552/32381

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO importo totale €270.000,00, importo capitale € 135.000,00, Tasso interesse annuo 5,833%, durata 25 anni; a favore di (creditore ipotecario) Banca Di Credito Cooperativo Picena soc.coop. [REDACTED] contro (debitore ipotecario) [REDACTED]

[REDACTED] Gravante sui diritti di piena proprietà del bene in oggetto nella sua attuale consistenza.

c. **PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (All. 07): dall'ispezione telematica n. T166766 del 03/06/2022 le trascrizioni risultanti da pubblici registri sono di seguito elencate:

3- Reg.Gen. n. 23, Reg.Part. n. 22, Presentazione n. 3 del 03/01/2020

Atto Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno (AP) del 16/12/2019 Rep.n.2988

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL [REDACTED] Contro [REDACTED] gravante sui diritti di piena proprietà del bene in oggetto nella sua attuale consistenza.

Sezione D: si precisa che DoValue S.p.a. agisce quale procuratore di BCC NPLS 2018-2. Quest'ultima si è resa cessionaria del credito della Banca Di Credito Cooperativo Picena di cui all'ipoteca volontaria del 04/12/2013 Reg.Part. 1178.

Che resteranno a carico dell'acquirente

d. **VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**: l'immobile è porzione di un condominio perciò risultano trascritti vincoli e oneri di natura condominiale, le cui spese ordinarie ad oggi sono ipotizzabili in circa € 90,00 al mese. Non sono state riscontrate spese passate insolute (vedasi par. 1.8).

- e. DOMANDE GIUDIZIALI: in riferimento all'immobile in oggetto non sono state rilevate ulteriori trascrizioni oltre a quelle già precisate alla lett. c.
- f. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ: non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.
- g. DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI: non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o di altri usi.
- h. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E DI CESSIONE DI CUBATURA: non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura.
- i. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: Non risultano annotate alcune convenzioni matrimoniali (ALL.08).

I COSTI PRESUMIBILMENTE NECESSARI PER LA CANCELLAZIONE O REGOLARIZZAZIONE al momento della vendita a cura della procedura delle formalità pregiudizievoli e difformità catastali sono:

1- spese presumibili a carico dell'acquirente:

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00.

Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per la sola tassa ipotecaria. Da cui ne deriva:

2- IPOTECA VOLONTARIA R.Part. n. 1178 del 2013 di tot. € 270.000,00	€	35,00
3- ATTO DI PIGNORAMENTO R.Part. n. 22 del 2019	€	294,00
Totale	€	329,00

In sintesi gli acquirenti dovranno procedere alla cancellazione delle suddette formalità con un costo presumibile di € **329,00** (costi da verificare in cancelleria in fase di aggiudicazione).

5. STIMA DEL BENE (ALLEGATO 10)

5.1 Considerazioni estimative e valutazioni

Scopo della stima e metodologia adottata - Lo scopo della presente stima è la determinazione del *più probabile valore in libero mercato* del bene immobile in oggetto in riferimento all'attualità e nello stato di fatto in cui si trova, finalizzato all'istanza di vendita per pignoramento.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1).

La determinazione del valore dell'immobile in oggetto, inteso come il più probabile valore di mercato dello

metodo MCA, è stata effettuata una ricerca estesa alla Zona omogenea dov'è ubicato l'immobile. La zona esprime una buona dinamicità di mercato nel segmento residenziale, ciò è dimostrato sia dal numero di compravendite, sia dal numero dei comparabili nella zona. Il MCA è perciò impostato con tre comparabili che si ritengono rispondenti alle caratteristiche del segmento analizzato.

COMPARABILE "A" - Atto di compravendita del 13/09/2021 Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 36275. Prezzo € 125.000,00. Appartamento in Via Loreto n.5, Ascoli Piceno, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.383, Sub.22, piani 2°-3°, senza ascensore, esposizione Nord e Sud, composto da soggiorno, cucina, 1 bagno, 2 camere, 1 disimpegno, 1 soffitta/ripostiglio, 2 balconi, 1 fondaco. Sup. catastale mq. 96, vani 6, rendita € 402,84. Classe energetica F. Sup. catastale fondaco mq. 7.

COMPARABILE "B" - Atto del 11/11/2021 Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 13060. Prezzo € 95.000,00. Appartamento in Via Perugia 21, Ascoli Piceno, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.384, Sub.8, piani S1-1, senza ascensore, esposizione Est e Nord, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi, 1 fondaco a piano scantinato. Sup. catastale mq. 88, vani 5, rendita € 413,17. Classe energetica G.

COMPARABILE "C" - Atto del 15/06/2021 Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 4411. Prezzo € 145.000,00. Appartamento in Via Ancona n.2, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.104, Part.304, Sub.16, piano 2°, senza ascensore, esposizione Nord, Sud e Ovest, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, 1 bagno, 3 camere da letto, 3 balconi. Sup. catastale mq. 121, vani 6, rendita € 433,82.

Quotazioni OMI- Al fine di consentire una più completa analisi di mercato, pur confermandone l'inapplicabilità, si riportano di seguito i dati desunti dall'Agenzia delle Entrate, Valori dell'Osservatorio Immobiliare, a solo scopo indicativo e per puro riferimento:

Zona OMI	C2/Semicentrale/PORTA MAGGIORE E QUARTIERE LUCIANI	
Codice di Zona	C2	
Microzona catastale	2	
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili	
Destinazione Residenziale		
Valori Omi min e max 2° semestre 2021	Min. 1.000 €/mq max 1.500 €/mq	
Abitazioni di tipo civile, Stato conservativo normale:		
Valori Omi medio 2° semestre 2021	1.250,00 €/mq	

Indici mercantili superficiali SIM- Con l'adozione del Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie è determinata calcolando:

a) L'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano

scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: - terrazze a livello dell'alloggio, 35%; - balconi (con vista), 30%; - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%; - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%; - autorimessa/garage, 50%; - posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri: - giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%; - giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Analisi degli indici mercantili e dei prezzi marginali – I Prezzi rilevati di mercato dei comparabili scelti, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile in oggetto, vengono corretti attraverso specifici parametri derivanti dalle caratteristiche intrinseche, quantitative e qualitative, degli immobili in analisi.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica ed è determinato dal relativo indice mercantile utilizzato. Può assumere valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo totale), negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo totale) o nulli (nel caso in cui una variazione della caratteristica non produce variazioni del prezzo totale).

I Prezzi corretti indicano il prezzo che ogni singolo comparabile avrebbe scontato sul mercato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto tra la differenza della caratteristica e il prezzo marginale della stessa.

Le valutazioni dettagliate sugli immobili in oggetto sono dimostrate analiticamente nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (All. 10).

5.2 Riepilogo dei valori di stima

Dai conteggi sopra descritti ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, appartamento e fondaco di pertinenza, può considerarsi pari a:

VALORE DI MERCATO TOTALE	€ 170.968,54
---------------------------------	---------------------

Da questo valore è necessario detrarre ulteriori importi.

Adeguamenti e necessarie correzioni di stima:

- decurtazione per abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza della garanzia per vizi occulti, le eventuali spese condominiali insolute, il rischio assunto dall'aggiudicatario, la difficoltà di visionare l'immobile, la ridotta pubblicità, il rischio di opposizioni e iniziative dei possessori, la mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo: si applica la decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile;
- per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: questo parametro è valutato all'interno dell'analisi degli indici mercantili per la MCA come da Rapporto di Valutazione;
- per lo stato di possesso: lo stato di possesso attuale, essendo l'abitazione principale del Debitore Esecutato e della sua famiglia con due figli minorenni, determina costi e oneri che si quantificano in via cautelativa in un valore di detrazione del 1%;
- per i vincoli e oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente, come precedentemente descritto (vedasi paragrafo 4);
- per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi: allo stato attuale non è risultata la presenza di rifiuti nocivi;
- altri oneri e pesi: si aggiungono ulteriori decurtazioni dovute ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e sanitaria (vedasi paragrafi 1.2 e 2).

Da cui si riassume:

Valore di Mercato senza le detrazioni (arr.to all'unità)		€ 170.969,00
a detrarre:		
a- abbattimento forfettario	10%	-€ 17.096,90
b- stato di manutenzione:	0,0%	€ 0,00
c- stato possesso	1%	-€ 1.709,69
d- vincoli e oneri per acquirente		
cancellazioni acquirente		-€ 329,00
e- eventuali necessità di bonifica	0%	€ 0,00
f- altri oneri:		
costi sanatoria		-€ 3.434,00
regolarizzazione catastale		-€ 670,00
aggiornamento abitabilità		-€ 1.708,00
		-€ 24.947,59
TOTALE		€ 146.021,41
TOTALE VALORE FINALE A BASE D'ASTA (arr.to alle 100,00 euro)		€ 146.000,00

