



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca dell'Adriatico SpA

DÉBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Di Valerio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIORGIO ANELLI

CF: NLLGRG61H28H769E

con studio in CASTORANO (AP) via castellana 8

telefono: 3489175437

email: giorgioanelli@alice.it

PEC: giorgio.anelli@ingpec.eu

tecnico incaricato: GIORGIO ANELLI

Pagina 1 di 85

Firmato Da: ANELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: eac6bcadb02272ef55c14192c1f21 - Firmato Da: ALBERTINI RITA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: f3581



LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VENAROTTA Via Valerio Valentini, della superficie commerciale di 60,40 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
L'immobile, ad uso civile abitazione, è ubicato in una zona residenziale del comune di Venarotta dove insistono altri immobili della stessa tipologia di nuova costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 646 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Valerio Valentini, snr, piano: 1, interno 3, scala U, edificio B, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
superficie catastale 66 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.593,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	11/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



[REDACTED]

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/08/2007 a registro generale n. 8878 ai nn. registro particolare n. 2022, a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 1.650.000,00 .
Importo capitale: 1.100.000,00 .
Durata ipoteca: 20 ann

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/09/2015 a registro generale n. 6315 ai nn. registro particolare n. 4531 , a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 10/8/2015 repertorio n. 2353

pignoramento, trascritta il 16/12/2015 a registro generale n. 8563 ai nn. registro particolare n. 6111 , a favore di Banca dell'Adriatico Spa [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno dell'11/12/2015 repertorio n. 3473.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 (dal 24/02/2006), con atto stipulato il 24/02/2006 a firma di notar Marianna Calabrese di Ascoli Piceno ai nn. repertorio n. 3048 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 a 2850 registro generale ai nn. 1890 registro particolare..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1.
Permesso di costruire n 2007/47 del 16/05/2007;



N. 2.

Permesso di costruire n 2007/47 variante del 13/05/2008;

N. 3.

Richiesta agibilità n 2008/61 del 06/03/2009;

N. 4.

Variante n 2008/61 del 06/03/2009.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ PASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: documentazione progettuale non recepita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito documentazione agli enti preposti

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

Costi di regolarizzazione:

- progettazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN VENAROTTA VIA VALERIO VALENTINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENAROTTA Via Valerio Valentini, della superficie commerciale di **60,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà



L'immobile, ad uso civile abitazione, è ubicato in una zona residenziale del comune di Venarotta dove insistono altri immobili della stessa tipologia di nuova costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 646 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Valerio Valentini, snc, piano: 1, interno 3, scala U, edificio B, intestato a [REDACTED] superficie catastale 66 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5	★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	5	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	5	★ ★ ★ ★ ★
servizi:	5	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è allo stato grezzo. Risulta servito da ampio terrazzo. Gli impianti tecnici sono da terminare. Risultano installati gli infissi esterni ed il portoncino blindato d'ingresso. L'immobile è servito da ascensore.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	66,00				60,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

erap (10/01/2018)

Valore minimo: 1.684,00



Valore massimo: 1.684,00
omi agenzia delle entrate (30/06/2016)
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo l'immobile allo stato grezzo si è ritenuto opportuno detrarre alla cifra di 1684,00 euro/mq i costi di ristrutturazione pari a circa 300,00 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,40 x 1.384,00 = **83.593,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.593,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.593,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,40	0,00	83.593,60	83.593,60
				83.593,60 €	83.593,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.593,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 8.259,36**



[REDACTED]

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 334,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00



LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VENAROTTA Via Valerio Valentini, della superficie commerciale di **60,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile, ad uso civile abitazione, è ubicato in una zona residenziale del comune di Venarotta dove insistono altri immobili della stessa tipologia di nuova costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 646 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Valerio Valentini, snc , piano: 2, interno 5, scala U, edificio B, intestato a [REDACTED]
superficie catastale 66 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.593,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.000,00
Data della valutazione:	11/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



[REDACTED]

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/08/2007 a registro generale n. 8878 ai nn. registro particolare n. 2022, a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 1.650.000,00 .
Importo capitale: 1.100.000,00 .
Durata ipoteca: 20 ann

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/09/2015 a registro generale n. 6315 ai nn. registro particolare n. 4531 , a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 10/8/2015 repertorio n. 2353

pignoramento, trascritta il 16/12/2015 a registro generale n. 8563 ai nn. registro particolare n. 6111 , a favore di Banca dell'Adriatico Spa [REDACTED] contro [REDACTED] , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno dell'11/12/2015 repertorio n. 3473.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2006), con atto stipulato il 24/02/2006 a firma di notar Marianna Calabrese di Ascoli Piceno ai nn. repertorio n. 3048 di repertorio, trascritto il 15/03/2006 a 2850 registro generale ai nn. 1890 registro particolare., in forza di atto di compravendita.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 1.

Permesso di costruire n 2007/47 del 16/05/2007;



N. 2.

Permesso di costruire n 2007/47 variante del 13/05/2008;

N. 3.

Richiesta agibilità n 2008/61 del 06/03/2009

N. 4.

Variante n 2008/61 del 06/03/2009.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: documentazione progettuale non reperita

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito documentazione agli enti preposti

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

Costi di regolarizzazione:

- progettazione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN VENAROTTA VIA VALERIO VALENTINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VENAROTTA Via Valerio Valentini, della superficie commerciale di **60,40** mq per la



quota di 1000/1000 di piena proprietà
L'immobile, ad uso civile abitazione, è ubicato in una zona residenziale del comune di Venarotta dove insistono altri immobili della stessa tipologia di nuova costruzione.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 646 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Valerio Valentini, snc, piano: 2, interno 5, scala U, edificio B, intestato a
superficie catastale 66 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★
servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è allo stato grezzo. Risulta servito da ampio terrazzo. Gli impianti tecnici sono da terminare. Risultano installati gli infissi esterni ed il portoncino blindato d'ingresso. L'immobile è servito da ascensore.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	66,00				60,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

erap (10/01/2018)

Valore minimo: 1.684,00



Valore massimo: 1.684,00
omi agenzia delle entrate (30/06/2016)
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo l'immobile allo stato grezzo si è ritenuto opportuno detrarre alla cifra di 1684,00 euro/mq i costi di ristrutturazione pari a circa 300,00 euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,40 x 1.384,00 = **83.593,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.593,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.593,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,40	0,00	83.593,60	83.593,60
				83.593,60 €	83.593,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.593,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 8.259,36**





spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 334,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.000,00





Chiarimenti RE 182/2015

04 aprile 2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca dell'Adriatico SpA sede di Ascoli Piceno

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Claudia Di Valerio

CTU:

ing Giorgio Anelli



ASTALEGALE.NET

3) Immobile in Venarotta: Relativamente alla n. 47/2007 lei cita due volte lo stesso numero con due date diverse, invece vedendo dalle fotocopie non sembrerebbero due ma una sola data 13 maggio 2008 (mi conferma quella giusta)

In perizia è stato erroneamente riportato due volte il permesso di costruire n. 47/2007.

La prima pratica edilizia riportante il n. 47/2007 è da intendersi invece come n. 66/2006 del 16 maggio 2007 (allegato 5.1)

La seconda pratica edilizia è correttamente riferita al permesso di costruire n.47/2007 in variante in data del 13 maggio 2008.

