

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. N.R.G. 132/2019

G.E. D'Ottavi Simona

promosso da

BANCA SELLA Spa creditore procedente

contro



RELAZIONE di STIMA del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso:

- Che il sottoscritto Arch. Massimo Guidotti il **giorno 25/10/2021** veniva nominato consulente tecnico d'ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ascoli Piceno Dott.ssa D'Ottavi Simona per la stima dell'immobile pignorato oggetto del procedimento in epigrafe;
- Che in qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i **seguenti quesiti**:

1-IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o di una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o



altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*

2-SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

3-STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*



- *esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*
che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- *iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *differmità catastali (a spese della procedura).*

5-STIMA DELL'IMMOBILE

*Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;*

- Che il sottoscritto, in qualità di C.T.U, esaminava gli atti del procedimento ed effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure (Catasto Urbano e Conservatoria dei Registri Immobiliari, Ufficio Tecnico Comunale), richiedeva ed acquisiva la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidatogli;
- Che **il giorno 10/12/2021**, previa comunicazione a mezzo pec agli Avvocati nominati dalle relative parti in causa, il sottoscritto effettuava il sopralluogo e svolgeva le regolari operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento e ne eseguiva rilievo metrico e rilievo fotografico alla presenza dell'Esecutata;

TUTTO CIO' PREMESSO

presenta la seguente consulenza tecnica d'ufficio.



1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene immobile sito nel comune di Ascoli Piceno (AP) in via Frazione Monticelli, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 72, Particella 144 Sub.1, Piano terra**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 47 mq, Rendita Catastale Euro 140,79;
- **Foglio 72, Particella 144 Sub.2**, Piano terra e 1°, Categoria A/4, Classe U, vani 5, Rendita Catastale Euro 152,10;
- **Foglio 72, Particella 795**, Categoria area urbana, consistenza 60 mq;

Il bene immobile in oggetto rientra nel limite della Zona 9 Verde vincolata individuata all'interno del P.R.G. di Ascoli Piceno (AP).

All'immobile si accede lungo la strada Frazione Monticelli 164, e si trova all'interno di un complesso condominiale di più abitazioni separate che condividono l'ingresso principale carrabile e pedonale. All'interno dell'area condominiale è presente un'ampia area parco ad uso esclusivo dei condomini ed, in aderenza con l'immobile oggetto di pignoramento, vi è anche una piccola chiesetta ad uso esclusivo del condominio.

Il bene immobile pignorato è un fabbricato di civile abitazione consistente in un villino cielo-terra distribuito su due livelli. Il fabbricato è allo stesso grezzo. Era in fase di ristrutturazione generale e gran parte dei lavori di ristrutturazione sono stati interrotti.

Al piano terra abbiamo tre vani tutti allo stesso grezzo. Non vi sono tramezzi nuovi, massetto, pavimentazione, intonaci interni sulle pareti perimetrali ed è sprovvisto completamente di impianti. E' presente una intercapedine verso la parte controterra ad est dell'abitazione, ad oggi sprovvista di un muro di contenimento e parte della terra è franata all'interno. All'esterno, al piano terra, lungo la facciata ovest, troviamo un camminamento sprovvisto di pavimentazione ed una terrazza sul lato sud anch'essa sprovvista di pavimentazione. Sul lato sud è presente un'area verde ad uso esclusivo della proprietà.

L'immobile è privo anche di scala interna. Un'asola sul solaio del piano primo ne fa intuire il posizionamento di progetto.



L'edificio su tutto il lato est è costeggiato da un'ulteriore area verde, che lo separa dalla strada e limitato da un muretto basso sprovvisto di recinzione. Tale area collega il piano primo all'ingresso condominiale. Al momento tale area è lasciata assolutamente incolta, è piena di sterpaglie che hanno reso anche limitata l'attività di rilievo delle aree esterne.

Il muro di contenimento dell'area verde a piano terra, che sale fin sopra il piano primo necessita di una adeguata opera di consolidamento.

Al piano primo si accede dalla strada principale Frazione Monticelli 164 dove è concepito il portone di ingresso principale.

All'interno del piano primo troviamo due grandi vani, non vi sono tramezzi interni che ne definiscano i vani. Non si sono massetti e pavimentazione, rivestimenti, intonaci ed impianti. Il tetto di copertura, invece, risulta completamente terminato con travi in legno a vista.

Al piano primo, sempre allo stato grezzo, sul lato sud è presente un balcone senza pavimentazione e ringhiere.

All'esterno invece le facciate sono intonacate ma non tinteggiate.

L'immobile manca completamente di finestre e persiane, vi sono soglie alle finestre in travertino ascolano.

La ristrutturazione è stata autorizzata con regolare **DIAE N.651/2007 Prot.Ilo n.7886 del 06/02/2007** per la "Realizzazione opere interne e cambio di destinazione di un immobile sito in località Monticelli" e relativa variante **Prot.Ilo n.55500 del 04/10/2007**. Al momento l'unica planimetria catastale è del 1980.

L'unità immobiliare ha struttura portante in mattoni e pietra.

La superficie del bene immobile è così suddivisa:

- 95,80 mq lordi piano terra;
- 85,20 mq piano primo;
- 48,50 mq area esterna piano terra;
- 8,70 mq balcone piano primo;
- 82,80 mq lordi costituiscono area verde lato sud piano terra;
- 140,20 mq lordi area verde lato est (a confine con marciapiede e strada);

a) L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada comunale Frazione Monticelli 164;



- b) L'immobile è inserito in un contesto condominiale costituito da più fabbricati uni e bifamiliari, e condivide con questi l'uso esclusivo di un'ampia area a verde e di una chiesetta sita in aderenza con il bene immobile oggetto di pignoramento.
- c) Ci sono spese condominiali ordinarie da sostenere pari mediamente ad euro 450,00 o 500,00 annuali; Attualmente non risultano spese insolute da parte dell'esecutato.
- d) Il bene immobile in oggetto rientra nel limite della Zona 9 Verde vincolata individuata all'interno del P.R.G. di Ascoli Piceno (AP)
- e) L'esecutato risulta unico proprietario del bene immobile in oggetto che non fa parte di un fondo patrimoniale. Inoltre l'esecutato è in regime di separazione dei beni.

2) SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE.

- Il fabbricato risulta accatastato dal 1980. I lavori di ristrutturazione sono stati autorizzati con DIAE N.651/2007 Prot.llo n.7886 del 06/02/2007 per la "Realizzazione opere interne e cambio di destinazione di un immobile sito in località Monticelli". I lavori sono stati iniziati ma non terminati.

3) STATO DI POSSESSO

- 4) L'immobile è disabitato, in quanto i lavori iniziati sono stati interrotti in data .

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure ai pubblici registri risulta quanto segue:

- Vi è l'onere di natura condominiale sul bene immobile;
- Non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale o di altro tipo;
- Non è stato rilevato ed accertato alcun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- Non è stata accertata alcuna convenzione matrimoniale implicante azioni sull'immobile in oggetto;
- Risultano le seguenti iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio: 72 – Particella: 144 –Subalterno: 1

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 – Registro Particolare 333 Registro Generale 497



Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 – Registro Particolare [REDACTED]

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2008

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2008– Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2010 – [REDACTED]

3621

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.834 del 07/10/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2019 – Registro Particolare [REDACTED]
Generale 8980
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE: Repertorio 2383 del
08/10/2019
ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
Nota disponibile in formato elettronico

Foglio: 72 – Particella: 144 –Subalterno:2

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 – Registro Particolare [REDACTED]
Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 – Registro Particolare 334 Registro
Generale 498
Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2008– Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2010 – Registro Particolare [REDACTED]

[REDACTED]
Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.834 del 07/10/2014 (MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI MUTUO)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2019 – Registro Particolare [REDACTED]

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE: Repertorio 2383 del
08/10/2019

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

Nota disponibile in formato elettronico

Foglio: 72 – Particella: 795 Catasto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2008 – Registro Particolare [REDACTED]

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale SILENZI MARIA ENRICA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2019 – Registro Particolare [REDACTED]

Generale [REDACTED]



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE: Repertorio [REDACTED] del
08/10/2019

ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ASCOLI PICENO (AP)

Nota disponibile in formato elettronico

- L'unica planimetria catastale risale al 1980 e le difformità con lo stato attuale non possono essere valutate essendo l'immobile in fase di ristrutturazione con lavori interrotti.

6) STIMA DELL'IMMOBILE

Identificazione: Immobile sito nel comune di Ascoli Piceno (AP) in via Frazione Monticelli, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 72, Particella 144 Sub.1, Piano terra**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 47 mq, Rendita Catastale Euro 140,79;
- **Foglio 72, Particella 144 Sub.2**, Piano terra e 1°, Categoria A/4, Classe U, vani 5, Rendita Catastale Euro 152,10;
- **Foglio 72, Particella 795**, Categoria area urbana, consistenza 60 mq;

L'edificio è allo stato grezzo con lavori iniziati e non terminati. La struttura portante è in mattoni pieni. L'edificio risale almeno al 1980 visto che di questo anno è la planimetria catastale rintracciata all'Ufficio Catasto del Comune di Ascoli Piceno.

L'edificio al momento ha avuto la ristrutturazione delle facciate esterne e del tetto di copertura. Il piano terra e piano primo non hanno massetti e pavimenti, rivestimenti, intonaci interni e tinteggiature. Non vi è il vano scale per collegamento dei due piani. L'immobile risulta pertanto parzialmente ultimato. Mancano i tramezzi interni per la definizione degli ambienti, mancano porte, finestre e persiane. Mancano impianti di qualsiasi tipo, elettrico, riscaldamento ed idrico sanitario.

La misurazione della superficie commerciale è stata valutata come segue:

- superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione



nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;

- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

La quotazione al metro quadro dell'immobile applicata a questa stima immobiliare fa riferimento ai valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** che a loro volta tengono in considerazione la relativa zona omogenea oppure, in mancanza, quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

In questo caso:

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ASCOLI PICENO

Fascia/zona: Periferica/MONTICELLI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Abitazione: Villino

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato OMI (€/mq lordo): min €/mq 1.700,00- max €/mq 2.100,00

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto, sulla scorta dell'indagine condotta, sopralluogo effettuato e sulla base dei dati forniti dall'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare inseriti nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo 02/2019 si reputa congruo il costo a metro quadro di superficie commerciale pari a **1.900,00 €/mq** per il Villino come costo medio tra quello minimo e quello massimo indicati nella Tabella OMI.

Nel calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento a quanto riportato nel "**Codice delle**



Valutazioni Immobiliari”(Edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) nel quale vengono indicate le incidenze per il calcolo effettivo totale delle superfici utili dei vani principali, le superfici di ornamento, le superfici dei vani accessori e parcheggi.

Pertanto:

Livello	Destinazione (incidenza %)	Mq lordi	€/mq	Valore (€)
Piano Terra	Abitazione: 93,70mq (Incid. 100%)	93,70mq	1.900,00	178.030,00
	Lastricato esterno: 48,50mq (Incid. 25% fino a 25mq) (Eccedenza al 10%)	25,00mqx25%=6,25mq 23,50mqx10%=1,20mq	1.900,00 1.900,00	11.875,00 2.280,00
	Area giardino esterno: 223,00mq (Incid. 10% fino a 25mq) (Eccedenza al 2%)	25,00mqx10%=2,50mq 198,00mqx2%=3,96mq	1.900,00 1.900,00	4.750,00 7.524,00
Piano Primo	Abitazione: 82,90mq (Incid. 100%)	82,90mq	1.900,00	157.510,00
	Balconi (Incid. 25% fino a 25mq) (Eccedenza al 10%)	8,70mqx25%=2,18mq	1.900,00	4.142,00
TOTALE				366.111,00

Tale cifra determinerebbe il valore dell’immobile se questo stesso fosse stato ristrutturato completamente, valutando una ristrutturazione di ottimo livello avendo preso a riferimento il valore medio della quotazione OMI nella zona sopraindicata dove è sito il bene oggetto di stima.

Poiché l’immobile ha subito una parziale ristrutturazione, non essendo terminati i lavori e risultando quindi ancora grezzo, a tale valore di stima bisogna detrarre tutte quelle lavorazioni che ancora mancano. Pertanto si reputa necessaria l’applicazione dei coefficienti di svalutazione di opere da eseguire così come vengono applicati e riportati in numerose monografie che trattano il tema della stima immobiliare. In particolare il valore dei sottostanti coefficienti, che interessano l’immobile in oggetto, sono tratti dal Volume **“Stima degli Immobili - Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare”** di Graziano Castello-



Dario Flaccovio Editore.

Dal sopralluogo effettuato e da un'attenta ispezione presso l'immobile in oggetto, si sono dedotte le categorie di opere non ancora realizzate e necessarie per completare la ristrutturazione.

COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE	
DESCRIZIONE DELL'OPERA	COEFFICIENTE liv. medio
Murature e tramezzi	0,95
Intonaci interni	0,96
Massetto	0,96
Pavimenti	0,92
Rivestimenti	0,92
Tinteggiature	0,95
Infissi e porte	0,91
Cancellate e ringhiere	0,98
Impianto elettrico	0,98
Impianto idrico-sanitario	0,98
Impianto di riscaldamento	0,96

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite nell'immobile in oggetto, e moltiplicandoli tra loro otteniamo il coefficiente globale di completamento K pari a **0,578**.

Dopo aver calcolato il valore dell'immobile come se fosse ultimato, attribuendo un valore al mq dell'immobile attraverso il metodo comparativo e sulla base delle quotazioni OMI, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata utilizzando la seguente formula:

$$V_{\text{mercato}} \times K = \text{Valore mercato dell'immobile incompleto}$$

Applicando il coefficiente globale di completamento otteniamo pertanto:

$$V_{\text{mercato}} \times K = \text{€}366.111,00 \times 0,578 = \text{€}211.612,00 \text{ Valore dell'immobile}$$

Al valore così ottenuto si applicano i **coefficienti di merito** che determinano correzioni ed adeguamenti di prezzo al valore dell'immobile:

*(a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile): **decurtazione del 10%***



- (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: Non si applicherà alcun abbattimento;
 (c) per lo stato di possesso: Non si applicherà alcun abbattimento;
 (d) per la luminosità: l'immobile risulta molto luminoso, con soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno. **Si applica il coefficiente di merito del 10%;**
 (d) per il riscaldamento: Non si applicherà alcun abbattimento
 (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4): **nessun abbattimento;**
 (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: **nessun abbattimento;**
 (f) per altri oneri e pesi: **nessun abbattimento;**

Valore stimato	€211.612,00
Maggiorazione di merito 10% da aggiungere	+ €21.161,00
Abbattimento 10% da decurtare	- €21.161,00 =
Valore del bene oggetto di stima	€211.612,00

Valore a cifra tonda €211.600,00 (euro duecentoundicimilaseicento/00)



DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE PER FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene immobile sito nel comune di Ascoli Piceno (AP) in via Frazione Monticelli, contraddistinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- **Foglio 72, Particella 144 Sub.1, Piano terra**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 47 mq, Rendita Catastale Euro 140,79;
- **Foglio 72, Particella 144 Sub.2**, Piano terra e 1°, Categoria A/4, Classe U, vani 5, Rendita Catastale Euro 152,10;
- **Foglio 72, Particella 795**, Categoria area urbana, consistenza 60 mq;

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione consistente in un villino cielo-terra distribuito su due livelli. Il fabbricato è allo stesso grezzo, con lavori non terminati così come tutti i lavori che interessano l'area esterna al piano terra e sul livello più alto al piano primo.

Al piano terra abbiamo tre vani, allo stesso grezzo, senza tramezzi interni per la definizione degli ambienti, senza massetto, pavimentazione, intonaci interni e senza impianti.

Al piano primo abbiamo due unici locali comunicanti. Non vi sono tramezzi interni per la definizione degli ambienti, senza massetto, pavimentazione, intonaci interni e senza impianti.

L'intervento di ristrutturazione ha interessato l'intera copertura con travi in legno a vista, nonché il rifacimento delle facciate esterne con intonaco ma non tinteggiate.

Non è stata realizzata una scala di collegamento tra i due piani.

L'immobile necessita di un consolidamento delle mura di contenimento nell'area verde esposta a sud destinata a giardino e di quella controterra al piano primo sul lato est

L'abitazione è sprovvista di tutti i serramenti.

Il villino è inserito in un apprezzabile contesto condominiale di poche abitazioni uni e bifamiliari che condividono un'area verde destinata a parco condominiale. All'interno dell'area condominiale e in aderenza con l'immobile oggetto di pignoramento vi è anche una piccola chiesetta ad uso esclusivo dei condomini.

PREZZO BASE D'ASTA €211.600,00 (euro duecentoundicimilaseicento/00)



Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede

Arch. Massimo Guidotti

Ascoli Piceno, 04/02/2022

Elenco allegati:

- 1) Visure catastali - Estratto di mappa e planimetria catastali,
- 2) Ispezione Ipotecaria;
- 3) DIAE e Variante;
- 4) Elaborati grafici stato di fatto dell'immobile;
- 5) Documentazione fotografica;

