

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima
immobiliare Esecuzione immobiliare n° [REDACTED] R.G.E**

Da

[REDACTED] S.P.A.

Contro

G.E.: Dottoressa Lucia Rocchi

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 19/12/2023

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 15/11/2022 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Lucia Rocchi, nella causa di cui all’oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 30/03/2023 alle ore 15,30 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo (vedi verbali allegato [A]).

QUESITO:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l’esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

- m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in CORLEONE (PA) con studio in via Francesco Bentivenga n.113.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di

pignoramento.(vedi documento allegato [B])

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.(vedi documento allegato [B])

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati in quanto gli stessi risultavano coniugati all'atto dell'intestazione dell'immobile e gli stessi sono entrabe esecutati.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che il bene pignorato e censito all' N.C.E.U individua un appartamento con mansarda non agibile con destinazione ad uso residenziale sito nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO con accesso da via [REDACTED].

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (Codice I324) - Catasto dei Fabbricati

<i>Fog.</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>superficie</i>	<i>Rendita</i>	<i>indirizzo</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/3	4	5,5 vani	113 mq.	193,15	[REDACTED] Piano I

L' immobile individuato a SANT'ELPIDIO A MARE, confina sui lati nord e ovest con corte condominiale sul lato sud ed est con corte condominiale.

b) Gli edificati sopra individuati nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE è un appartamento al piano primo con accesso a mansarda agibile non abitabile non riportata in catasto. Le strutture portanti sono in muratura con solai in laterocemento. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, le persiane sono in pvc e gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è condominiale così come sono condominiali il bombolone del gas. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della ristrutturazione. Dal soggiorno, tramite scala a vista, si accede al piano sottotetto utilizzato come studio. L'esecutato comunica che l'accesso ala piano sottotetto deve essere garantito al piano terra in quanto il serbatoio dell'acqua di tale piano e posto nei locali di sottotetto. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto

ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) il fabbricato è stato edificato in età post cedente la data del 2 settembre 1967.

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di licenza Edilizia per esecuzione di lavori edili nn. [REDACTED] e successiva licenza Edilizia in Variante nn. [REDACTED] e Condonò Edilizio nn. [REDACTED]. E' stato inoltre rilasciato il certificato di agibilità per l'intero immobile assunto al prot. n. [REDACTED]. Sono state rilevate difformità rispetto al condono edilizio che comporta, modifica prospettica sul ballatoio di ingresso, scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sotto tetto, modifiche della distribuzione interna, installazione di pensilina sul prospetto anzi detto. Il sotto tetto, è utilizzato come appendice all'appartamento del piano primo.

e) nella perizia di stima non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta NON esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento NON corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare in quanto non risulta accatastato il sotto tetto.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli' immobile stesso. Agli esecutati [REDACTED] l'immobile in ragione di 1/2 ciascuno è pervenuto per atto di compravendita del 24/05/2005 repertorio [REDACTED] Notaio MORI ALESSANDRO Sede FERMO trascritto il 26/05/2005 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Nato il 30/07/1947 a CARASSAI (AP) Codice fiscale [REDACTED] 30 B727 K e [REDACTED] Nata il 06/01/1952 a RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] 321 K;

h) L'immobile è pervenuto in base a questa cronologia ventennale:

trascrizioni a favore

Agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] a l'immobile in ragione di 1/2 ciascuno è pervenuto per atto di compravendita del 24/05/2005 repertorio [REDACTED] Notaio MORI ALESSANDRO Sede FERMO trascritto il 26/05/2005 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] GIUSEPPE Nato il [REDACTED] a CARASSAI (AP) Codice fiscale [REDACTED] e DE [REDACTED] Nata il 06/01/1952 a RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] K

N.B. VERBALE DI SEPARAZIONE FRA CONIUGI CON ASSEGNAZIONE DI CASA FAMIGLIA del 19/07/2012 Numero di repertorio [REDACTED] presso TRIBUNALE DI FERMO trascritto il 07/03/2013 nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] Nata il 03/08/1976 a [REDACTED] C) Codice fiscale [REDACTED] 783 V Per il diritto di ABITAZIONE a carico di [REDACTED] Nato il 04/06/1970 a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

trascrizioni contro

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] /05/2005 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 24/05/2005 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio MORI ALESSANDRO Sede FERMO In favore di [REDACTED] Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Contro [REDACTED] il 04/06/1970 a [REDACTED] ce fiscale [REDACTED] Nata il 03/08/1976 a [REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED] VCapitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 - Durata 20 anni

ISCRIZIONE [REDACTED] teca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 31/05/2011 Numero di repertorio [REDACTED] sso da GIUDICE TRIBUNALE Sede [REDACTED] Contro [REDACTED] G920 Z per 1/2 Capitale € 19.399,56 Totale € 30.000,00 la suddetta formalità riguarda anche altri immobili

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] el 27/02/2013 ipoteca volontaria concessa a garanzia di cambiali del 19/02/2013 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO In favore di [REDACTED] Nata il 03/08/1976 a [REDACTED] per 1/2 Contro [REDACTED] Capitale f 10.000,00 Totale € 15.000,00

ISCRIZIONE NO. [REDACTED] el 13/08/2013 ipoteca LEGALE Derivante da RUOLO del 02/05/2013 repertorio [REDACTED] Sede FIRENZE (FI) In favore di [REDACTED] 1200 Domicilio ipotecario eletto V. DELLA LIBERAZIONE 190 [REDACTED] Nato il 04/06/1970 a [REDACTED] Capitale € 29.152,23 Totale € 58.304,46

ISCRIZIONE HN [REDACTED] el 06/06/2014 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 05/05/2011 Numero di repertorio [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Nato il 04/06/1970 a [REDACTED] Capitale € 7.36%,11 Totale € 10.000,00

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] 20/07/2020 pignoramento immobiliare del 06/07/2020 repertorio [REDACTED] notificato [REDACTED] (TV) Codice fiscale 04846340265 [REDACTED] Nato il 04/06/1970 [REDACTED] (AP) Codice fiscale [REDACTED] Nata il 03/08/1976 a [REDACTED] fiscale [REDACTED] (vedi documento allegato [D])

i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per le porzioni di immobile oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi (asking price), in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.1.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale. (vedi documento allegato [1])

IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO IDENTIFICATE NEL COMUNE
 PARTICELLA FOGLIO SUBALTERNI

VEDERE

Studio Tecnico Be House via Leopardi,2 - 63062 Montefiore dell'Aso - (AP) tel. 0734938891 -

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 107

IMMOBILE Immobile in RMO
 Proprietà
 Destinazione Residenza Foglio 5 Cat. A/3
 Anno di costruzione/ristrutturazione: 2010



Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Uni 10750/2005

Sup. al 100%	104,00	al 50%	50,00	al 25%	30,00	al 5%	
Sup. al 80%		al 30%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 20,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
Superficie commerciale mq							137,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest: 0,90	ORE	0,900	x	-22,068
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	11,034
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	11,034
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	22,068
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Velocità	13 anni dal 2010	VEI	0,920	x	-17,854
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione-immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x	0
Efficienza energetica		EFF		x	
Località		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x	-11,034
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Alto		ALT		=	
Coefficiente correttivo				0,953949	EUR -10,162

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

A OTTOBRE 2023

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

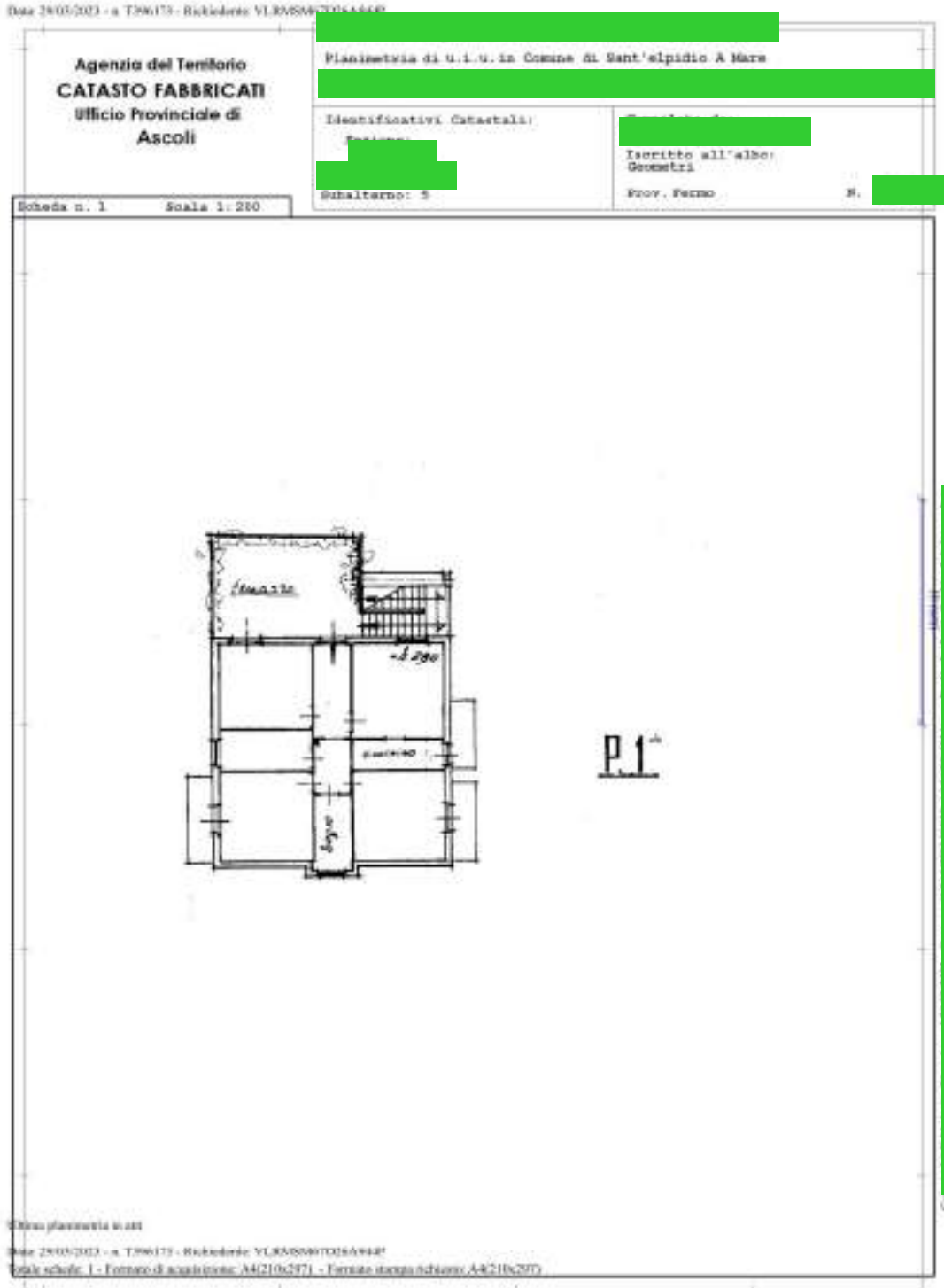
Valore medio richieste di prezzi per mq	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore stimato EUR
1.610,79	x	0,953949	=	1.536,61	x	137,00	=	210.516 ± 19.996

ACTASTIME Pro di S. - Licenza (ruo) Geometra Massimo Vanni - Borgo Santino Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP
 info@bhouse.it - www.bhouse.it

RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

1) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ritiene di dover procedere alla formazione di lotti valutate le condizioni intrinseche dell'oggetto della presente relazione.

- m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che l'appartamento è libero.
- n) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.
- o) Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:



FOTOGRAMMI APPARTAMENTO



Prospetto terrazza d'ingresso





Scala accesso alla terrazza



Scala di accesso al sottotetto (mansarda)



Camera da letto



Camera da letto



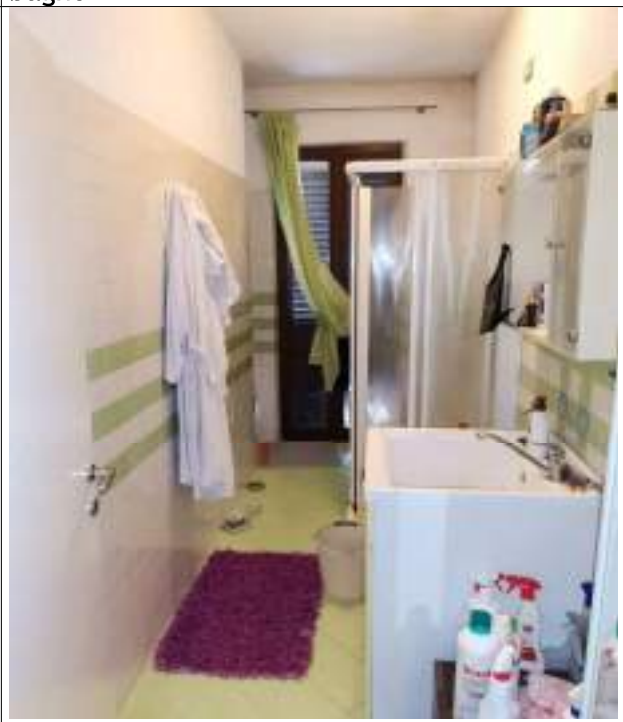
Locale pluriuso



bagno



corridoio





Locale sottotetto (mansarda)





soggiorno



balconi



panoramica

CONCLUSIONI

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 210.516/00
A detrarre Valore della Sanatoria ed del nuovo accatastamento	- €. 11.000/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 200.000/00

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l' incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio
Montefiore dell' Aso 07/11/2023

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei due subalterni:

- rilievo fotografico;
- visura catastale
- estratto di mappa;
- ispezione ipotecaria ultimi 20 anni;
- titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia
- verbali 1° sopralluogo ;