



## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: *Esecuzione Immobiliare promossa da Unicredit SpA contro* [REDACTED]

#### PREMESSO

- che nell'udienza del 6 luglio 2017 il sottoscritto Geom. Alessandro Rosa, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Viale Marcello Federici n. 3, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 936, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto,
- che, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti e più precisamente:
  - 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.**

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto C.T.U., previo avviso alle parti con lettere raccomandate A.R., ha eseguito il sopralluogo sugli immobili oggetto di procedura, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.



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

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà dei seguenti beni:

- ✓ immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli con la particella 89 del foglio 2, di proprietà del [REDACTED]
- ✓ immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli con la particella 147 del foglio 3, di proprietà della [REDACTED]

Si precisa che nell'atto di pignoramento risulta presente anche l'immobile sito a San Benedetto del Tronto e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 15 con la particella 6 sub. 10. Su tale unità grava un precedente pignoramento ed il Giudice dell'esecuzione ha disposto che la vendita del bene avvenga nell'ambito dell'altra procedura, pertanto la presente relazione peritale non tratta il suddetto immobile.

### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 89**

Gli immobili, come descritti nell'atto di pignoramento, sono siti nel Comune di Spinetoli (AP), in Via Guglielmo Marconi n. 26 e consistono in:

- garage sito al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 89 sub. 4;
- laboratorio sito al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 89 sub. 5;
- abitazione sita ai piani terra, primo, secondo e terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 2 con la particella 89 sub. 6.

Inoltre, fa parte del fabbricato il portico comune alle suddette unità immobiliari, identificato al Catasto Fabbricati con la particella 89 sub. 3 (bene comune non censibile), che non è oggetto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato, il sottoscritto CTU ha riscontrato che il numero civico 26 riportato nelle visure catastali era errato (in realtà i numeri civici esatti sono 80 e 82) e che dette unità non corrispondevano allo stato di fatto, pertanto, previa richiesta autorizzata dal Giudice, ha regolarizzato le planimetrie ed i dati catastali.



Il fabbricato, di cui fanno parte detti immobili, si eleva per n. 4 piani (terra, primo, secondo e terzo) con annesse corti di pertinenza. È ubicato nel centro del paese, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità.

Le strutture portanti sono in muratura, la copertura è in parte con terrazzo praticabile ed in parte con tetto a capanna con orditura portante in legno, i divisori interni sono in laterizio.

Le pareti esterne sono in muratura a vista e quelle interne sono intonacate e tinteggiate.

#### **Descrizione dell'unità sub. 4**

La presente unità immobiliare consiste in un garage al piano terra, costituito da un locale principale e da una porzione interrata non completamente utilizzabile.

Le pareti sono in muratura a vista L'infisso esterno è metallico.

L'unità oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### **Descrizione dell'unità sub. 5**

La presente unità immobiliare consiste in un laboratorio al piano terra formato da due porzioni non comunicanti tra di loro ed una corte annessa.

La porzione est è composta da due locali, un wc ed un deposito sul soppalco, mentre la porzione ovest è composta da due locali ed un fondaco.

Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in muratura a vista.

Gli infissi esterni sono metallici.

È presente l'impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte a vista e l'impianto idro-sanitario nel wc.

L'unità oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### **Descrizione dell'unità sub. 6**

La presente unità immobiliare consiste in un'abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo (sottotetto).



Dall'ingresso al piano terra si accede, tramite il vano scala di proprietà esclusiva, ai tre piani superiori. Al piano terra, oltre al suddetto ingresso, si trova un wc sul primo pianerottolo del vano scala, un locale CT con accesso dall'esterno ed una corte di pertinenza.

Il piano primo è composto da soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, terrazzo, balcone e corte annessa a livello. Il piano secondo è composto da tre camere, disimpegno, bagno, lavatoio, terrazzo, balcone e corte annessa a livello. Il piano terzo (sottotetto) è composto da tre locali ad uso soffitta.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni ed in parte della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Tutti i locali sono pavimentati e nelle camere è presente il parquet.

Gli infissi interni sono in legno e le finestre sono in alluminio con vetro-camera e persiane.

I bagni sono provvisti di tutti gli apparecchi idrosanitari, in ceramica bianca, con rubinetteria in acciaio inox.

Tutti gli impianti presenti (idrico, elettrico, gas, riscaldamento, citofonico, antenna tv e telefonico) sono sottotraccia. L'impianto idrico è di acqua calda e fredda. La fognatura è allacciata alla rete pubblica.

L'unità oggetto del pignoramento si trova in normale stato di manutenzione e conservazione.

### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 147**

Gli immobili, come descritti nell'atto di pignoramento, sono siti nel Comune di Spinetoli (AP), in Via Sabbione n. 13-25/A e consistono in:

- abitazione disposta sui piani terra e primo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 147 sub. 1;
- garage al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 con la particella 147 sub. 2.

A seguito del sopralluogo effettuato, il sottoscritto CTU ha riscontrato che dette unità non sono più esistenti. Sono crollati o sono stati demoliti i solai di piano e di copertura, mentre sono rimasti in essere le murature portanti in comune con i fabbricati adiacenti ad est ed ovest e quello perimetrale a nord.





Nell'area di sedime è stata realizzata una struttura "leggera" ad uso deposito, pertanto il sottoscritto, previa richiesta autorizzata dal Giudice, ha regolarizzato le planimetrie catastali sopprimendo i sub. 1-2 e costituendo una nuova unità distinta con il sub. 3.

La suddetta struttura, che si sviluppa sul solo piano terra, consiste in un deposito con ingresso da Via Sabbione e corte annessa di uso esclusivo. È ubicata in prossimità del centro del paese, in una zona dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità.

La struttura portante è in legno e pannelli, realizzata ammorsando le travi in legno sui muri laterali in comune con i fabbricati adiacenti. Le pareti a nord, est ed ovest non sono intonacate con muratura a vista, la parete sud è formata da pannelli in cui è sita la porta d'ingresso e la copertura è in lamiera. È presente solo l'impianto di illuminazione a vista con cavi "volanti".

#### **1a) Superfici, confini e dati catastali.**

##### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 89**

Come già esposto, a seguito della variazione catastale effettuata dal sottoscritto CTU, gli immobili pignorati sono attualmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Spinetoli come segue:

- foglio 2, particella 89 sub. 4, Categoria C/6, Classe 5<sup>a</sup>, mq. 25, Rendita €. 52,94, Via Guglielmo Marconi n. 80, Piano T;
- foglio 2, particella 89 sub. 5, Categoria C/3, Classe 2<sup>a</sup>, mq. 175, Rendita €. 271,14, Via Guglielmo Marconi n. 82, Piano T;
- foglio 2, particella 89 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3<sup>a</sup>, Vani 9,5, Rendita €. 323,82, Via Guglielmo Marconi n. 80, Piano T-1-2-3.

Le unità immobiliari sono in testa alla ditta [REDACTED]

L'unità sub. 4 (garage) ha la superficie lorda di mq. 30,00 circa, oltre a mq. 60,00 della porzione interrata, e confina a nord con la particella 87, ad est con l'unità sub. 5, ad ovest l'unità sub. 6 ed a sud con il portico comune.





fabbricato distinto con la particella 146.

#### **1b) Accessi.**

L'unità sub. 4 (garage) della particella 89 ha l'accesso carrabile, attraverso il portico comune, da Via Guglielmo Marconi. Inoltre, in seguito alle variazioni interne effettuate dalla proprietà, sono state realizzate due aperture che collegano il garage all'abitazione (ingresso vano scala) ed alla porzione est del laboratorio (passaggio in prossimità del wc).

L'unità sub. 5 (laboratorio) della particella 89 ha n. 4 accessi direttamente da Via Guglielmo Marconi e n. 2 accessi dal portico comune.

L'unità sub. 6 (abitazione) della particella 89 ha un unico accesso, attraverso il portico comune, da Via Guglielmo Marconi.

L'immobile distinto con la particella 147 sub. 3 ha un solo accesso a sud, da Via Sabbione.

#### **1c) Parti comuni.**

La sola parte comune del fabbricato distinto con la particella 89 è il portico d'ingresso, identificato con il sub. 3 (bene comune non censibile), che non è oggetto di pignoramento.

Relativamente all'immobile distinto con la particella 147, non vi sono parti comuni.

#### **1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni.**

Non vi sono spese fisse condominiali, essendo gli immobili di proprietà esclusiva degli esecutati.

#### **1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

In base al Piano Regolatore Generale e varianti approvati dal Comune di Spinetoli, il fabbricato distinto con la particella 89 ricade in zona residenziale "Tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità", normata dall'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione. Invece, l'immobile distinto con la particella 147 ricade in zona di interesse storico "Tessuto storico" normata



dall'Art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione e nelle "Aree oggetto di piano di recupero particolareggiato" normata dagli Art.li 44-47 delle N.T.A.

### **1f) Stato civile/patrimoniale.**

I debitori esecutati [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione dei beni. Tutti gli immobili pignorati fanno parte di un fondo patrimoniale costituito con atto stipulato dal notaio Maria Elisa D'Andrea in data 28/03/2011, repertorio n. 6774/4640, in base al quale "la proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetta ai coniugi che ne sono rispettivamente proprietari".

## **2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 89**

Il fabbricato, di remota costruzione, è stato ristrutturato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Permesso di costruire n. 17 del 22/03/2005;
- Permesso di costruire n. 56 del 12/09/2007 (variante);
- D.I.A.E. prot. 1841 del 18/02/2008.

Con il Permesso di costruire n. 17/2005 e successivo Permesso di costruire n. 56/2007 per variante in corso d'opera, sono stati effettuati degli interventi di riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del terremoto del 1997.

Con la D.I.A.E. prot. 1841/2008, è stato realizzato un soppalco in legno all'interno del laboratorio al piano terra.

Gli immobili pignorati presentano alcune difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate e che consistono in:

1. realizzazione di porta tra il garage e l'ingresso/vano scala dell'abitazione;
2. realizzazione di apertura di collegamento tra il garage e la porzione est de laboratorio, in prossimità del wc;
3. altre variazioni di lieve entità nell'abitazione (diversa conformazione della scala nella cucina al piano primo di accesso al terrazzo, nicchia nel muro della camera al piano secondo);



4. realizzazione di soppalchi in legno nelle camere al piano secondo dell'abitazione e relativa scala in legno di accesso.

Le difformità edilizie di cui ai punti n. 1-2-3 sono regolarizzabili mediante pratica a sanatoria con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche).

Le difformità di cui al punto n. 4 non sono sanabili e pertanto occorre ripristinare lo stato preesistente autorizzato.

### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 147**

Il fabbricato originario, attualmente inesistente, fu realizzato in epoca remota e pertanto non è presente alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Spinetoli.

L'attuale baracca è realizzata in epoca recente ed in assenza di qualsiasi titolo urbanistico, pertanto non è sanabile ed occorre ripristinare lo stato preesistente.

### **3) STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nella disponibilità dei rispettivi proprietari esecutati.

### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.



#### **4.1) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI CHE GRAVANO SUGLI IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 89**

##### **Trascrizioni**

##### **4.1.a) Nota di trascrizione n. 2894 del 09/05/1992**

In forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Francesco Barman di San Benedetto del Tronto in data 06/05/1992, repertorio n. 28206/5338, [REDACTED] ha acquistato [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati al foglio 2 del Comune di Spinetoli, con le particelle 89 sub. 1, 2 e 193 sub. 1, 2 (corrispondenti agli attuali beni pignorati distinti con la particella 89 sub. 4-5-6).

##### **4.1.b) Nota di trascrizione n. 1679 del 31/03/2011**

Costituzione di fondo patrimoniale da parte dei coniugi [REDACTED] con atto stipulato dal notaio Maria Elisa D'Andrea di San Benedetto del Tronto in data 28/03/2011, repertorio n. 6774/4640.

##### **4.1.c) Nota di trascrizione n. 3805 del 06/07/2012**

Con domanda giudiziale la [REDACTED] chiede la revoca del fondo patrimoniale costituito sui beni pignorati con atto del notaio Maria Elisa D'Andrea in data 28/03/2011, repertorio n. 6774/4640 e trascritto il 31/03/2011, R.P. 1679.

##### **Iscrizioni**

##### **4.1.d) Nota di iscrizione n. 2140 del 31/08/2007**

Ipoteca volontaria di €. 150.000,00 a garanzia della somma di €. 100.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per la durata di anni 15, con atto stipulato dal notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 30/08/2007, repertorio n. 225746/47749, a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.a. con sede in Ascoli Piceno contro [REDACTED]

Le spese relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa **€. 35,00 (euro trentacinque/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca di cui alla Nota di iscrizione n. 2140 del 31/08/2007.



#### **4.1.e) Nota di iscrizione n. 717 del 03/05/2011**

Ipoteca giudiziale di €. 30.000,00 a garanzia della somma di €. 19.148,83, derivante da decreto ingiuntivo in data 14/04/2011, rep. n. 227 del Tribunale di Ascoli Piceno, a favore della Unicredit S.p.a. con sede a Roma contro [REDACTED]

Le spese presunte relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono di circa €. **294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**, per la cancellazione dell'ipoteca di cui alla Nota di iscrizione n. 717 del 03/05/2011.

### **Pignoramenti**

#### **4.1.f) Nota di trascrizione n. 455 del 19/01/2012.**

Pignoramento immobiliare, in virtù dell'atto giudiziario in data 10/01/2012, rep. n. 16 del Tribunale di Ascoli Piceno, a favore della Unicredit S.p.a. con sede a Roma contro [REDACTED]

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa €. **294,00 (euro duecentonovantaquattro/00)**.

### **4.2) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE DISTINTO CON LA PARTICELLA 147**

### **Trascrizioni**

#### **4.2.a) Nota di trascrizione n. 2013 del 07/04/2003.**

In forza della sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Ascoli Piceno in data 21/10/2002, rep. n. 3142, [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati al foglio 3 del Comune di Spinetoli, con la particella 147 sub. 1 e 2.

#### **4.2.b) Nota di trascrizione n. 6726 del 31/10/2007.**

In forza dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 29/10/2007, repertorio n. 226409/48181, [REDACTED] ha acquistato [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto dei Fabbricati al foglio 3 del Comune di Spinetoli, con la particella 147 sub. 1 e 2.



#### **4.2.c) Nota di trascrizione n. 1679 del 31/03/2011**

Costituzione di fondo patrimoniale da parte dei coniugi [REDACTED]  
[REDACTED] con atto stipulato dal notaio Maria Elisa D'Andrea di  
San Benedetto del Tronto in data 28/03/2011, repertorio n. 6774/4640.

#### **Iscrizioni**

#### **4.2.d) Nota di iscrizione n. 717 del 03/05/2011**

Ipoteca giudiziale di €. 30.000,00 a garanzia della somma di  
€. 19.148,83, derivante da decreto ingiuntivo in data 14/04/2011, rep. n. 227  
del Tribunale di Ascoli Piceno, a favore della Unicredit S.p.a. con sede a Roma  
contro [REDACTED]

Le spese relative alle iscrizioni, a carico dell'acquirente, sono già comprese al  
punto 4.1.e) in quanto trattasi della stessa ipoteca gravante su tutti gli immobili  
pignorati.

#### **Pignoramenti**

#### **4.2.e) Nota di trascrizione n. 455 del 19/01/2012.**

Pignoramento immobiliare, in virtù dell'atto giudiziario in data 10/01/2012, rep.  
n. 16 del Tribunale di Ascoli Piceno, a favore della Unicredit S.p.a. con sede a  
Roma contro [REDACTED]

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono già comprese al  
punto 4.1.f) in quanto trattasi dello stesso atto di pignoramento.

#### **4.3) DIFFORMITÀ CATASTALI**

Le difformità catastali, come descritte nei precedenti capitoli, sono state già  
regolarizzate con la presente C.T.U., per un costo complessivo di €. 3.450,00,  
compresi oneri fiscali.



#### **4.4) PROVENIENZA**

Al debitore [REDACTED] gli immobili distinti con la particella 89 sub. 4, 5 e 6 sono pervenuti con l'atto di compravendita stipulato dal notaio Francesco Barman di San Benedetto del Tronto in data 06/05/1992, repertorio n. 28206/5338, trascritto il 09/05/1992, R.P. n. 2894.

Alla debitrice [REDACTED] gli immobili pignorati distinti con la particella 147 sub. 1-2 (oggi sub. 3) sono pervenuti con l'atto di compravendita stipulato dal notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata in data 29/10/2007, repertorio n. 226409/48181, trascritto il 31/10/2007, R.P. n. 6726.

#### **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Sulla base di quanto sopra esposto, non si è provveduto alla formazione di due lotti, in quanto il valore stimato dell'immobile distinto con la particella 147 (ipotetico lotto separato), al netto delle decurtazioni, risulterebbe pari a zero.

#### **IMMOBILI DISTINTI CON LA PARTICELLA 89**

La stima è stata eseguita prendendo in esame i valori di immobili compravenduti di recente in zona e paragonabili a quelli pignorati, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e delle valutazioni delle Agenzie Immobiliari.

In seguito agli accertamenti effettuati e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, è risultato che i prezzi unitari di mercato equi da attribuire sono:

- €/mq. 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per il garage;
- €/mq. 350,00 (euro trecentocinquanta/00) per il laboratorio;
- €/mq. 700,00 (euro settecento/00) per l'abitazione;
- €/mq. 175,00 (euro centosettantacinque/00) per i terrazzi e balconi;
- €/mq. 30,00 (euro trenta/00) per la corte di pertinenza.



Relativamente al garage, si precisa che la porzione interrata è stata considerata nella determinazione del prezzo unitario. Per la stima dell'abitazione, non si considera la superficie dei soppalchi al piano terzo, in quanto realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e non sanabili.

In base ai suddetti prezzi unitari, i valori sono:

Garage (unità sub. 4)

✓ mq. 30,00 x €/mq. 250,00 ..... = €. **7.500,00**

Laboratorio (unità sub. 5)

✓ mq. 223,00 (lab.) x €/mq. 350,00 ..... = €. 78.050,00

✓ mq. 13,00 (corte) x €/mq. 30,00 ..... = €. 390,00

**€. 78.440,00**

Abitazione (unità sub. 6)

✓ mq. 205,00 (abitaz.) x €/mq. 700,00 ..... = €. 143.500,00

✓ mq. 115,00 (balc.-terrazzi) x €/mq. 175,00 ..... = €. 20.125,00

✓ mq. 98,00 (corte) x €/mq. 30,00 ..... = €. 2.940,00

**€. 166.565,00**

**IMMOBILE DISTINTO CON LA PARTICELLA 147**

Come già detto, considerato che non è possibile regolarizzare l'attuale baracca, si valuta la sola area sulla quale è edificata, assumendo il prezzo unitario della corte di pertinenza pari ad €/mq. 30,00 (euro trenta/00).

In base al suddetto prezzo unitario, il valore è:

✓ mq. 32,00 x €/mq. 30,00 ..... = €. **960,00**



## VALORE FINALE

Il valore complessivo degli immobili, come sopra determinato, è pari ad  
**€. 253.465,00.**

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

- **€. 38.019,75** pari al 15% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti;
- **€. 2.000,00** per pratica edilizia in sanatoria;
- **€. 3.450,00** (compresi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;
- **€. 623,00** per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è di **€. 44.092,75** (euro quarantaquattromilanovantadue/75), pertanto il valore finale è pari a  
**€. 253.465,00 – €. 44.092,75 = €. 209.372,25**

Valore arrotondato in cifra tonda:

**€. 210.000,00**

**(diconsi euro duecentodiecimila/00)**

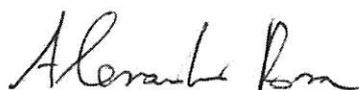
Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 27 dicembre 2017

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Rosa



Allegati:

1. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili di proprietà [REDACTED]
2. visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili di proprietà [REDACTED]
3. copia delle pratiche edilizie degli immobili di proprietà [REDACTED]
4. documentazione fotografica degli immobili di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
5. documentazione fotografica degli immobili di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
6. avvisi di ricevimento delle raccomandate per l'inizio delle operazioni peritali;
7. lettera di trasmissione alle parti della copia della relazione;
8. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili;
9. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e le planimetrie degli immobili.

