

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Da
PROGEO [REDACTED]
Contro
Signori [REDACTED]

[REDACTED]



G.E.: Dottoressa Domizia Perrone

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 02/05/2023



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 17/11/2021 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Lucia Rocchi, nella causa di cui all’oggetto ed avendo ricevuto richiesta di integrazione in data 25.01.2023 a firma della Dott.ssa Domizia Perrone, non esitata perché sfuggita la PEC alla mia attenzione a causa di motivi tecnici dovuti alla migrazione delle PEC professionali del Consiglio Nazionale Geometri da Namirial a Legalmail, e quindi successivo sollecito in data 14.03.2024

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico di integrazione della consulenza e vista la seguente richiesta:

Il Got preso atto e sentite le parti, vista la relazione di stima del Geom. Massimo Valori, visto il provvedimento di riunione, ritenuto che la procedura esecutiva riunita RGEs n. [REDACTED] abbia ad oggetto il medesimo compendio di cui alla procedura RGES [REDACTED] manda al CTU di integrare il proprio elaborato relativamente la quota della Sig. [REDACTED] con conseguente rielaborazione del prezzo di stima e relativo bando d'asta (gg15).

determinazione del valore dell'immobile pignorato:

Per il fabbricato 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. Inoltre non potendo utilizzare richieste prezzi del Comune di [REDACTED] perché carente di strutture assimilabili si è allargato l'areale ai comuni medio costieri della Provincia di Fermo e Ascoli Piceno. 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 sono stati già allegati nel precedente deposito del 24/05/2022.

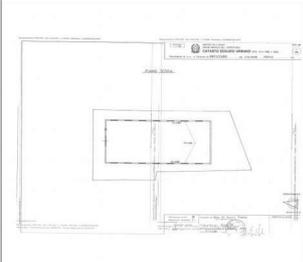


**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALL' IMMOBILE SULLA PARTICELLA DEL FOGLIO
COMUNE DI - VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO**

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

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE								
Proprietà								
Destinazione	Rurale	Foglio	1	Particella	300	Sub.	Cat.	C/6
	Anno di costruzione/ristrutturazione					1974		
	Descrizione							

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

Sup. al 100%	393,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	393,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà	48 anni dal 1974	VET	0,710	x	-54.282
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-18.718
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,600	x	-74.871
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-18.718
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	0,34506	EUR	-122.590

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD APRILE 2022

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
476,28		0,34506		164,35		393,00		64.588
								± 17.629

CONCLUSIONI

Il valore dell'intero è pari ad euro €. 64588/00. La quota spettante al signor [REDACTED] proprietario di un mezzo (1/2) è:

€. 64588/00 : 2 = €. 32294/00 paria alla quota di 1/2.

Il valore dell'intero è pari ad euro €. 64588/00. La quota spettante alla signora [REDACTED] proprietaria di un mezzo (1/2) è:

€. 64588/00 : 2 = €. 32294/00 paria alla quota di 1/2.

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore del FABBRICATO RURALE TOTALE	€. 64588/00
Valore della quota pari ad un mezzo [1/2] di proprietà del signor [REDACTED]	€. 32294/00
Valore della quota pari ad un mezzo [1/2] di proprietà della signora [REDACTED]	€. 32294/00
Valore arrotondato ai fini della vendita	€. 65000/00

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 15/03/2023

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

