

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima
immobiliare Esecuzione immobiliare n° [REDACTED] 2022 R.G.E.**

Da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E.: Dottoressa Milena PALMISANO

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 03/10/2023

Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geometra Massimo Valori

Studio in MONTEFIORE DELL'ASO 63062 – via GIACOMO LEOPARDI n.2
email: massivalori@gmail.com PEC: massimo.valori1@geopec.it

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 12/04/2023 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, 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 15 giugno 2023 alle ore 10,00 (primo SOPRALLUOGO), congiuntamente all' incaricato dell' “ ISTITUTO MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI” in qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO, è stato effettuato un primo ed unico accesso con relativo 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 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. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia con studio in Via Tazio Nuvolari, 19.

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.

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.

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile in quanto l'esecutato è una società a nome collettivo. Non si ritiene dover oltremodo procedere alla richiesta di stato civile e estratto di matrimonio dell'esecutato.

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 i beni pignorati e censiti all' N.C.E.U individuano un immobile composto dai subalterni [REDACTED] componenti parte dell'intero compendio immobiliare, sito nel Comune Fermo con accesso su via [REDACTED] inoltre la procedura interessa anche un

immobile censito all’NCT dello stesso Comune al [redacted] particelle [redacted] composto da terreno edificabile. Le particelle ed i subalterni sono:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FERMO (Codice D542) - Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza vani /m ³	superficie	Rendita	indirizzo
[redacted]	48	26	F/1					[redacted]
[redacted]	48	34	F/5					[redacted]
[redacted]	48	38	F/1					[redacted]
[redacted]	48	48	F/3					[redacted]
[redacted]	48	50	F/1					[redacted]
[redacted]	48	51	F/4					[redacted]
[redacted]	48	52	F/1					[redacted]
[redacted]	48	53	F/1					[redacted]
[redacted]	48	66	A/10	2	1	95	268,56	[redacted]

2. Unità Immobiliari site nel Comune di FERMO (Codice D542) – Catasto dei Terreni

Fog	Part.	Sub	Qualità / classe		Consistenza			Reddito	
					ha	are	ca	dominicale	agrario
[redacted]	209		Semin.arbor.	03		01	80	€0,74	€1,02
[redacted]	977		Seminativo	03		23	20	€0,59	€13,18

Gli immobili individuati a Fermo, comprendenti i subalterni [redacted] sopra individuati e che compongono una parte di intero compendio immobiliare confinano a sud con lo stesso condominio, ad ovest con la via [redacted] ad est e nord con corte condominiale. L’immobile identificato nello stesso Comune come area edificabile ai subalterni [redacted] infine a nord con strada comunale ad est con particella [redacted] ad ovest con particella [redacted] ed a sud con particella [redacted].

b) Gli immobili siti nel Comune di [redacted] ed oggetto di esecuzione immobiliare sono assimilabili: ad usi residenziali ed uffici, l’immobile di recente costruzione, e composto da un fabbricato su 5 livelli, due piani fuori strada e tre piani seminterrati. In fabbricato costruito nell’anno 2010 è parzialmente ultimato. Il locale finito posto al piano -1 è un uso ufficio con buone finiture, pavimento in ceramica con antibagno e bagno. Il lastrico solare è in realtà posto al di sotto della falda del tetto lato nord. Il piano -3, dove dovrebbero esserci le cantine, in realtà è un unico locale allo stato grezzo ingombrato da materiale di risulta. L’area urbana identificata con il sub. 38 al piano - 1 è in realtà un locale al grezzo con affaccio su strada privata, confinante con il locale finito ed anch’esso occupato da materiale vario. L’area urbana posto in prescianza del locale finito al piano -1 è un posto auto, le aree urbane poste al piano terra sono invece assoggettate ad usi comuni. Per quanto concerne l’area edificabile, la stessa, risulta essere incolta con alcune piante da frutto utilizzata ,

in parte, ad orto. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione dei fabbricati 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) per quanto concerne le costruzioni in FERMO le stesse sono state iniziate iniziate posteriormente al 2 settembre 1967.

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di Permesso di Costruire nm. [redacted] del 02/05/2006 e le varianti n. [redacted] n. [redacted]. Il fabbricato, per la porzione posta al piano – 3, risulta ancora da ultimare.

e) Si è provveduto, per il frustolo di terreno identificato nel N.C.T. del comune [redacted] e facente parte dell'esecuzione, a richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Il certificato viene qui a presso allegato.

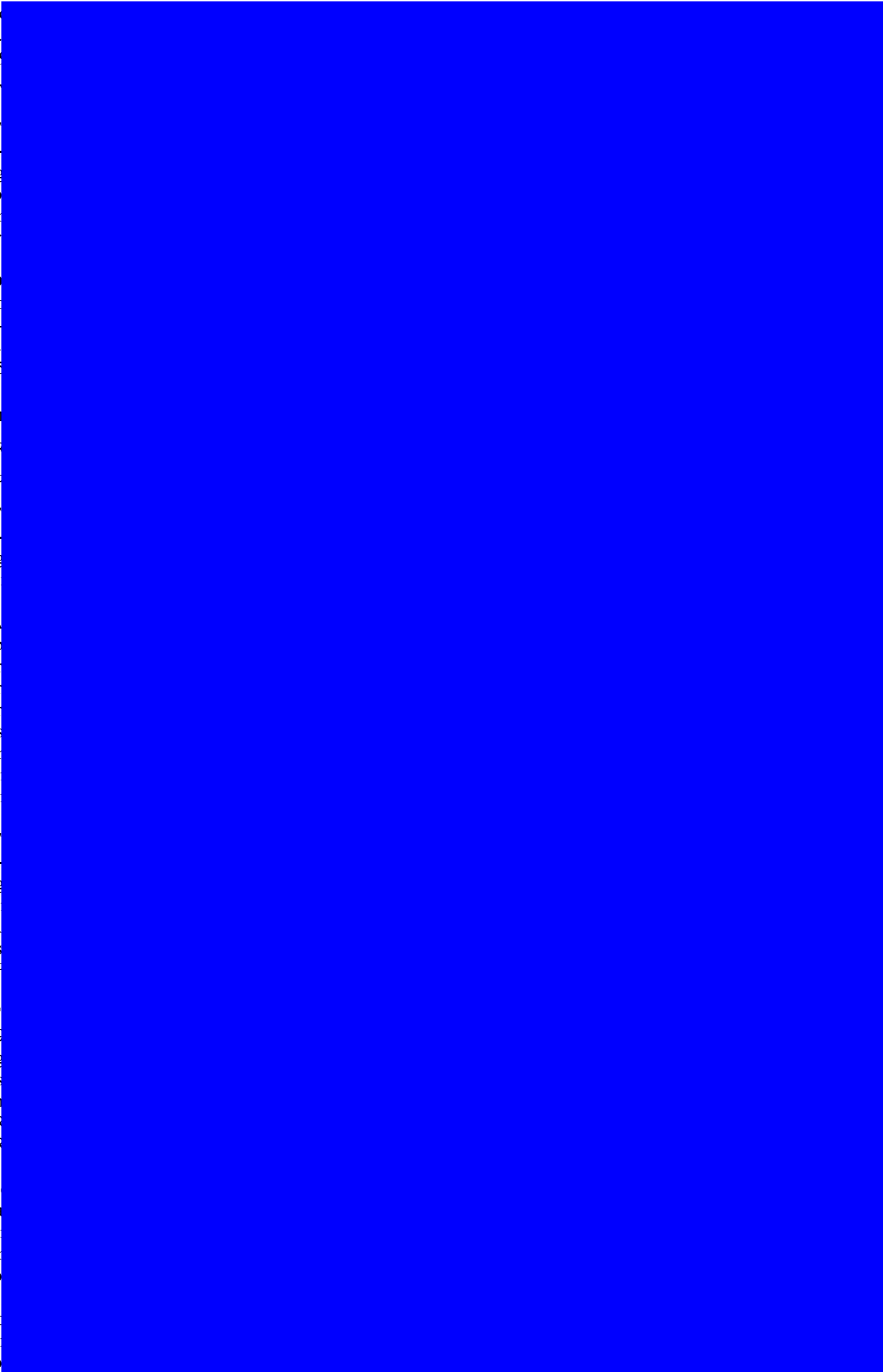
f) I beni pignorati risultano accatastati e rappresentati nel rispettivo estratto di mappa catastale e nelle planimetrie allegata alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza dei beni oggetto di esecuzione immobiliare. Catastalmente parlando, per quanto concerne la porzione di immobile ad uso ufficio, lo stesso non è graficamente ben riportato in quanto all'altezza dell'allineamento del secondo pilastro vi è stata realizzata una parete non portante di divisione. Risulta inoltre l'accatastamento del lastrico solare quando in realtà al di sopra di esso insite la falda del tetto (" il lastrico solare è una parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quanto meno, una copertura di ambienti sottostanti"). Secondo lo scrivente lo stesso va nuovamente accatastato come sottotetto e non come lastrico solare. In ultima analisi anche il locale posto al piano – 1 e confinante con il locale ufficio va nuovamente accatastato come in corso di costruzione e non come area urbana. Le difformità riscontrate a livello catastale, da un punto di vista meramente urbanistico risultano essere, in parte, abusi sanabili come previsto all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto le stesse non comportano modifiche di superficie, volumetriche e di distanza dai confini ma meramente una diversa ripartizione del locale. Per quanto concerne il locale posto al piano -1 e confinante con l'ufficio, lo stesso compare sugli elaborati prospettici ma non vi è alcuna rilevanza planimetrica. Anche questa condizione va chiarita e sanata ai fini urbanistici. La sanatoria può' essere richiesta con SCIA ,CILA o se necessario con PdC per eventuale cambio d'uso del sub.38.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era proprietaria in virtù' di:

FABBRICATO:

F [redacted] el
0 [redacted] ità
n [redacted] di
ti [redacted] DI
C [redacted] 5,
V [redacted] no,
F [redacted] ri,
m [redacted] o
ri [redacted] sa
o [redacted] no
N [redacted] no;

po
c.
09
T
• F
21-
neg
pro
For
per
• D
atto
18-
ces
795
h
F
P
• F
07-
neg
civ
c/3
BA
sub
Fer
Fer
Fer
pos
terr
pie
pie
• F
07-
neg
civ
CR
c. s
C.F.
• F
199
neg
pos
rim
MF
MF
• F
Ma
pia
terr
sep
in
Cro
pia
sep



&
-
del
Unità
re di
ietà,
bene
di
no il
o di
al n.
del
Unità
tipo
AL,
NNI
a 48
eno,
eno,
ano;
566,
71 di
71 di
del
Unità
tipo
A DI
o &
961
-05-
Unità
1,5;
sa o
C.F.
C.F.
taio
to al
piani
T, in
42V,
di
to al
T, in
I, in

se
ur
ur
Qu
di
di
pe
I.

• **gi**
1.
pi
las
CF
B/
48
so
po
1
CF
B/
Pu
s.r

• **nu**
(f
pi
se
GI
GI
a l
sp
Fe
(f
ter
pa

• **nu**

Fe
CF
01
CF
SI
CF

• **pu**
im
de
n°
GI
fg
ter
me
c/
B/
fg
ter

nte
nte
50.
/1
/2
ale

to
ale
ai
5 -
DI
NI
lla
3°,
na;
f/
DI
NI
tà:
c.

ta
e 1
al
BC
LE
EE
ata
ng
a a
e 3
no
di

ta

IA
.F.
IA
.F.
.F.

to
V,
ile
ZA
76,
EU
ni
i e
A,
NI
EU
no
nq.

12;
pos
ent
CR
pro
Me
1/1
ber

• **F**
not
neg
(co
fgl.
Fer
11,
Fer

TE

PR

• **F**
21-
neg
pro
For
per

• **D**
atto
18-
ces
795

GR

• **F**
giu
1. F
sed
Fer

• **F**
pul
imp
var
fgl.
013
& c

• **F**
not
neg
Ca
pas
Qu
pas

• **F**
not
neg
(co
2 (f

ano;
ZA,
DI
e di
Via
0445
e dei

olico
Unità
ermo
CEU
eno,
vani
e di

S del
Unità
te di
ietà,
bene

ù di
no il
to di
al n.

atto
ziale
(ore)
e di

atto
52V,
quale
NCT
C.F.
bidio

olico
Unità
e 23
ù di
60.
ù di

olico
Unità
nico
ziale
20.

Quo [REDACTED] di fognatura.

i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

1. Per le porzioni di fabbricato sito in [REDACTED] d in corso di costruzione viene adottato il metodo di stima analitico che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il calcolo dei costi da sostenere per la realizzazione del bene, questo in virtù dello stato dell'opera e con l'impossibilità a reperire valori di mercato per beni simili e/o richiesta prezzi.
2. Per le porzioni di fabbricato sito in [REDACTED] ultimati 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 dei due subalterni componenti il fabbricato ed il valore del frustolo di terreno assoggettato a diritto di passaggio. 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.
3. Per il terreno edificabile il valore viene invece parametrizzato alla tabella comunale in merito al valore dei terreni per il calcolo degli oneri e dei tributi.

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AI SUBALTERNI 38 E 48 DELLA PARTICELLA 48 DEL FOGLIO 79
COMUNE DI FERMO - 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 74

IMMOBILE	Immobile in [redacted] piano								
Proprietà	#####								
Destinazione	Mista	Foglio	79	Particella	48	Sub.	48	Cat.	F/3
		Impossibile trovare il file: planimetria.jpg		Anno di costruzione/ristrutturazione					
				Descrizione porzione di edificato sita invece nel Comune di [redacted] corso di costruzione. Apprezzabile la qualità delle strutture portanti in cemento armato di recente fattura. Il locale risulta essere allo stato grezzo, senza impianti, senza finiture					

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	305,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq 305,00	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			

Computo metrico estimativo

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo EUR
1	Casseforme. Fornitura e posa in opera di	MQ	773,74	40,59	31.406,11
2	Casseforme. Fornitura e posa in opera di	MQ	102,48	28,53	2.923,75
3	Classe di esposizione XC1 - corrosione	MC	88,5	153,60	13.593,60
4	Classe di esposizione XC1 - corrosione	MC	179,02	170,26	30.479,95
5	Barre in acciaio FeB44K Barre in acciaio,	KG	18.300	2,04	37.332,00
6	Solaio in latero cemento con travetti	MQ	255	80,81	20.606,55
7	Caldana in calcestruzzo armato.	MQ	325	15,91	5.170,75
8	Rete in acciaio elettrosaldato. Rete in	KG	412,2	2,39	985,16
9	Impermeabilizzazione di muri di	MQ	131,1	5,08	665,99

VALORE ANALITICO AD AGOSTO 2023


Il più probabile valore analitico - EUR **143.164**

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AI SUBALTERNI 66,26,52,53,34 DELLA PARTICELLA 48 DEL
FOGLIO79 COMUNE DI FERMO 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 104

IMMOBILE	Ufficio in [REDACTED]								
Proprietà	#####								
Destinazione	Commerciale	Foglio	79	Particella	48	Sub.	66	Cat.	A/10
						Anno di costruzione/ristrutturazione	2010		
				Descrizione					

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	95,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%	168,00		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	120,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Terra: 0,80			PCA	0,800	x	-27.558
Piano senza ascensore				PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00			ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su un lato: 0,95			ESP	0,950	x	-6.890
Affaccio	Su strada: 1,00			AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00			TAG	1,000	x	0
Balconi				BAL		x	
Distribuzione				DIS		x	
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0
Vetustà	13 anni dal 2010			VET	0,920	x	-11.023
Finitura	Ordinaria: 1,00			FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento				RIS		x	
Efficienza energetica				EFF		x	
Localione				LOC		x	
Stabile				STA		x	
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	13.779
Trasporti	Vicini: 1,05			TRAS	1,050	x	6.890
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050	x	6.890
Zona	Migliore della media della zona; 1,05			ZON	1,050	x	6.890
Produttività	1			PROD	1,000	x	0
Altro				ALT		=	
	Coefficiente correttivo			0,890353	EUR		-15.108

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD AGOSTO 2023

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.148,25	x	0,890353	=	1.022,35	x	120,00	=	122.682 ± 58.229

**IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE PARTICELLE 209.977 DEL FOGLIO 59
AREA EDIFICABILE**

COMUNE DI FERMO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE:

Per quanto concerne l'area di proprietà situata nel Comune di [redacted] vince che la stessa è individuata nel PRG come (ZONA DI COMPLETAMENTO B1) e quindi edificabile ai fini residenziali con indicazioni ed indici previsti dall' articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate ed aggiornate ad ottobre 2014. L'area risulta attualmente essere incolta e parzialmente utilizzata od inutilizzata. L' area è catastalmente composta come sotto identificata:

Fog	Part.	Sub	Qualità / classe		Consistenza			Reddito	
					ha	are	ca	dominicale	agrario
[redacted]	209		SEM.IRR.ARB	03		01	80	€0,74	€1,02
[redacted]	948		SEMINATIVO	03		23	20	€9,95	€13,18

VALUTAZIONE DI MERCATO – area edificabile (ZONA DI COMPLETAMENTO B1)

- superficie totale: 2500 mq.
- Indice di fabbricazione 2,00 mc./mq.
- Valore tabellare area €360,00 mq. (tabella valori aree Comune di Fermo allegata)

Calcolo valore tabellare dell'area

$$2500,00 \text{ mq.} * €360,00 \text{ mq.} = €900.000,00$$

l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere nel formare DUE (2) lotti per gruppi omogenei in quanto le porzioni di fabbricato in FERMO hanno capacità economica propria, così come ha capacità economica propria il terreno edificabile. I lotti vengono sotto individuati ed indicati nel quadro conclusivo della presente relazione con indicazione sul più probabile valore di mercato.

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che non vi sono contratti di affitto posti in essere.

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:

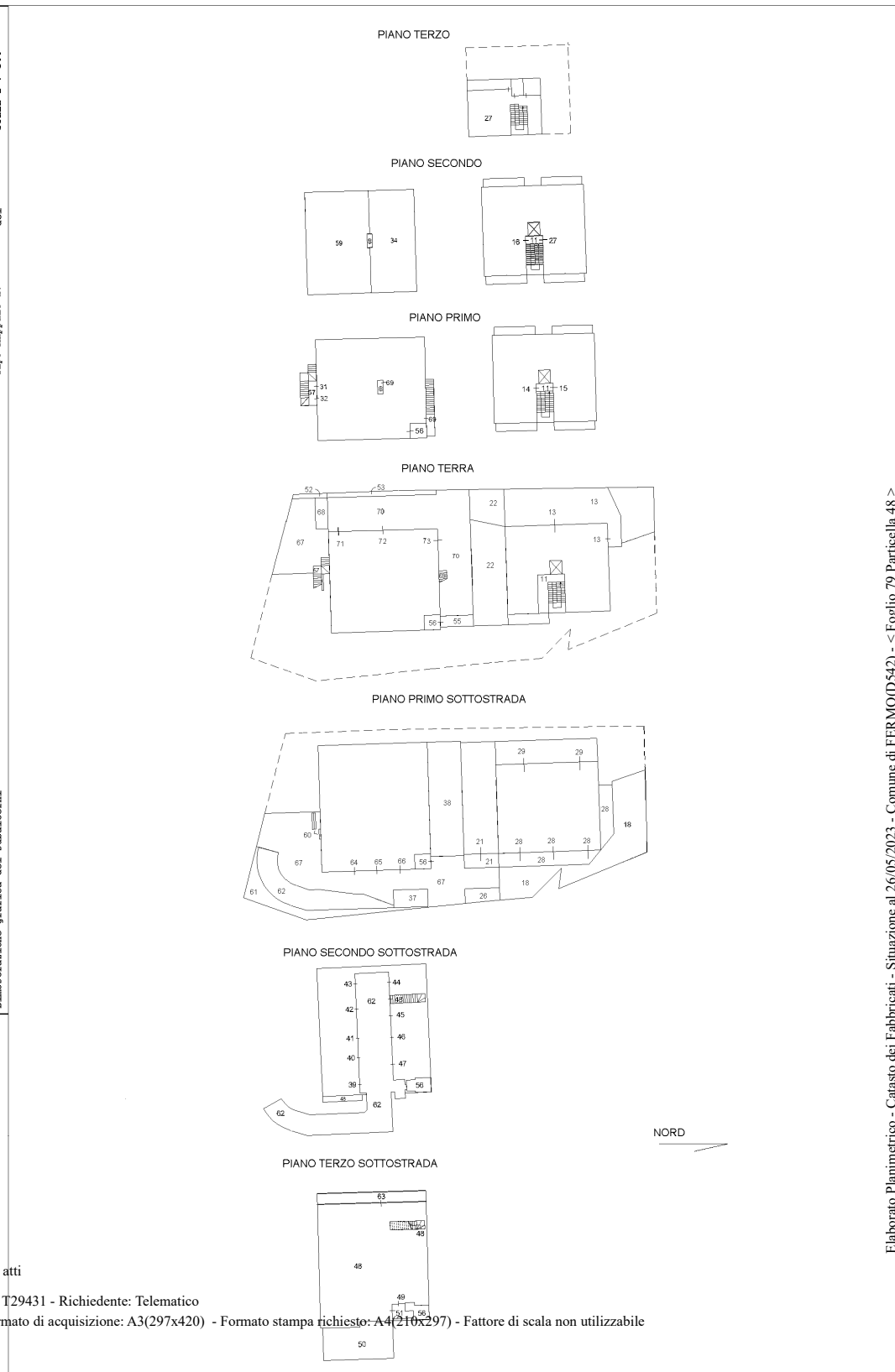
del
Tipo Mappale n.
Scala 1 : 500
Dimostrazione grafica dei subalterni.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di ASCOLI

Ultima planimetria in atti

Data: 26/05/2023 - n. T29431 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2023 - Comune di FERMO(D542) - < Foglio 79 Particella 48 >

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0312297 del 22/12/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fermo

Via Crollalanza

civ.

Identificativi Catastali:



Compilata da:
Mazzaferro Massimo

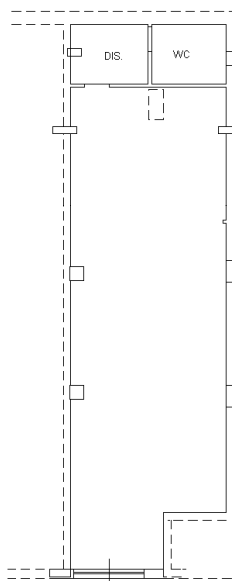
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Fermo

N. 231

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO S1
H=2.70 ml



NORD

Ultima planimetria in atti

FILE PROVVISORIAMENTE CONSERVATI IN COMUNE DI FERMO

PARTICELLA 266 E 677

Scala 1:1000





Ufficio - prospetto fronte



Ufficio - interni



Ufficio - bagno



Locale sub.38



Locale sub.38 interno

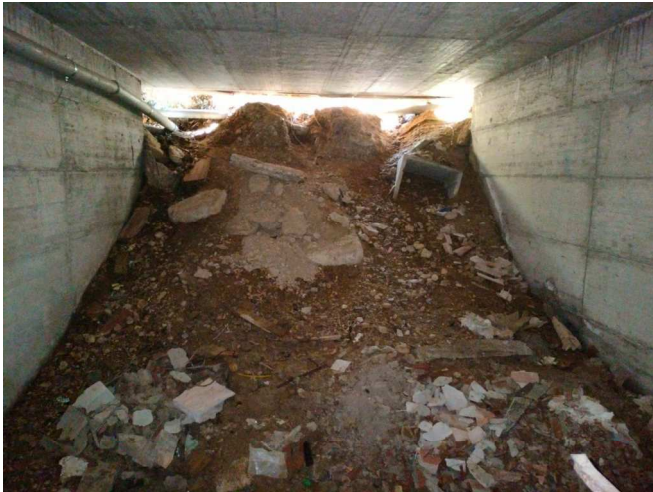


Locale sub. 48





Locale sub.48 particolare



Locale sub.48 particolare



Locale sub.48 particolare



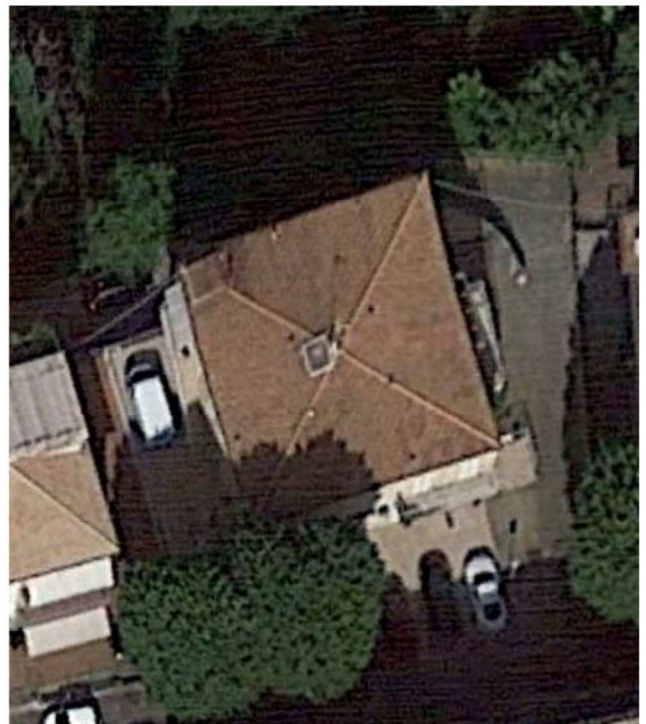
Area urbana sub. 52 - 53



Area urbana sub.26



Area urbana sub. 52 - 53



Copertura (lastrico solare)

CONCLUSIONI

VALORE DEI LOTTI:

LOTTO 1 FABBRICATI IN FERMO		LOTTO 2 AREA EDIFICABILE IN FERMO	
STIMA ANALITICA	VALORE IN EURO	STIMA RICHIESTA PREZZI	VALORE IN EURO
PORZIONI IN CORSO DI COSTRUZIONE SUBALTERNO 38 E 48	143.164/00	AREA EDIFICABILE CALCOLATA SU VALORE TABELLARE COMUNE DI FERMO	900.000/00
PORZIONI FINITE - LASTRICO SOLARE, UFFICIO, AREE URBANE	122.682/00		
SANATORIA OPERE INTERNE	- 5000/00		
ALLINEAMENTO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI	- 4000/00		
VALORE DEL LOTTO 1	256.846/00	VALORE DEL LOTTO 2	900.000/00
ARROTONDAMENTO	257.000/00	ARROTONDAMENTO	900.000/00

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore del LOTTO 1	€ 257.000/00
Valore del LOTTO 2	€ 900.000/00
Valore COMPLESSIVO LOTTI 1 E 2	€ 1.157.000

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 30/08/2023

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

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

1. rilievo fotografico;
2. visura catastale
3. estratto di mappa sovrapposta
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia
5. certificato di destinazione urbanistica
6. verbali 1° sopralluogo ;