



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

# **TRIBUNALE di ASCOLI PICENO**

Esecuzione immobiliare N. 103/2021

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

## **RELAZIONE DI STIMA**

Fascicolo "Lotto A"

**Attore: [REDACTED]**



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 - DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>4</b>
1.1 - IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.2 - FORMAZIONE DI LOTTI	5
<b>CAP 2 - "LOTTO A" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>6</b>
2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2.3.1 - DESCRIZIONE GENERALE	6
2.3.2 - DESCRIZIONE DEI TERRENI	6
<b>CAP 3 - "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE</b>	<b>7</b>
3.1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	7
<b>CAP 4 - "LOTTO A" STATO DI POSSESSO</b>	<b>7</b>
<b>CAP 5 - "LOTTO A" VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>7</b>
<b>CAP 6 - "LOTTO A" STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>9</b>
6.1 - CRITERI DI STIMA	9
6.2 - STIMA DELL'IMMOBILE	9
6.3 - VALORE DI STIMA	13
<b>ALLEGATI</b>	<b>14</b>



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Premessa

---

Il sottoscritto Geom. Christian Citeroni ~~identificato con G. P. [redacted] (AD) [redacted] 819~~ iscritto Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1222 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, con PEC del 20/03/2023 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

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

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 09 Giugno 2023

In data 06/04/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo, in presenza del nominato custode dott. ~~[redacted]~~ e del cognato dell'esecutato. L'accesso agli immobili è stato impossibile poiché il portone di ingresso era bloccato.

Si è deciso così di rinviare il sopralluogo alla settimana successiva. (All. 1)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto che, come richiesto, sarà valutata nel suo complesso.



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

## Cap.1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

### 1.1 – Immobili oggetto del pignoramento e identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

#### LOTTO A

- **foglio 2 particella 1316** Terreno qualità seminativo, sup. 380 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1317** Terreno qualità seminativo, sup. 370 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1318** Terreno qualità seminativo, sup. 190 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1319** Terreno qualità seminativo, sup. 475 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1320** Terreno qualità seminativo, sup. 180 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1321** Terreno qualità seminativo, sup. 260 mq di classe 2 con intestazione  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/1;

#### LOTTO B

- **foglio 2 particella 194** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto come fabbricato rurale);
- **foglio 2 particella 226** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto come fabbricato rurale);
- **foglio 2 particella 252** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto come fabbricato rurale) con intestazione;  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/1;
- **foglio 2 particella 2**  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/1.
- **foglio 2 particella 284** Terreno qualità seminativo, sup. 204 mq, di classe 2 con intestazione  
- **[REDACTED]**  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/2;
- **foglio 2 particella 118 sub 3** Fabbricato cat. A4, classe 1, cons. 3,0 vani Rendita €77,47, con intestazione  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/2;  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/2;
- **foglio 2 particella 118 sub 4** Fabbricato cat. A4, classe 1, cons. 4,0 vani Rendita €103,29;
- **foglio 2 particella 118 sub 9** Fabbricato cat. D1, con intestazione;  
- **[REDACTED]** Proprietà 1/1.

## 1.2 – Formazione di lotti

Visto lo stato dei luoghi, la struttura e la conformazione della proprietà oggetto di stima, si decide di formare due lotti distinti.

Il primo lotto comprenderà i terreni censiti al Fig. 2 particella dalla 1316 alla 1321, mentre il secondo lotto, più articolato, comprenderà i fabbricati e i terreni circostanti e pertinenti ad essi.



## Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 2.3 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO A

#### 2.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili da valutare, si trovano nel comune di Offida, (AP) nella frazione di Santa Maria Goretti, che dista circa 4 km dal medesimo comune, in una zona residenziale lungo la strada provinciale 92 "Valtesino" che collega agevolmente i paesi limitrofi, come Offida, Castignano e Ripatransone alla Costa.

#### 2.3.2 – Descrizione dei terreni

L'esecutato è unico proprietario del LOTTO A.

Il lotto A comprende n. 6 particelle censite al Catasto Terreni, per una superficie totale di 1855 mq, poste dietro i fabbricati prospicienti alla strada provinciale.

I terreni sono caratterizzati da una lieve pendenza naturale, e confinano ad est e sud con corti di fabbricati già recintate, ad ovest con altri terreni non recintati, mentre a nord confina con una scarpata naturale dovuta presumibilmente ad uno slittamento del terreno, che crea un dislivello di oltre 2 metri.

L'accesso al lotto è garantito da una stradina che serve anche i fabbricati ad esso confinanti.

I terreni rientrano in zona B\_3.2 del PRG comunale (VEDI CAPITOLO 2 SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA DELL'IMMOBILE), ma ad oggi risultano non edificati e non utilizzati. L'esecutato risulta non sposato.





Vista terreni del LOTTO A

## Cap 3 "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

---

### **3.1 – Certificato di destinazione urbanistica**

Vedi all. 6

## Cap 4 – Stato di possesso

---

I terreni del LOTTO A risultano liberi e non utilizzati

## Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

---

### **Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

**Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.**

Non risultano

### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Via [REDACTED] 10 - 60051 - S. Benedetto del Tronto (AP)

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

**Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

Non risultano

**Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

Non risultano

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Non risultano

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

Non risultano

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

**Iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2004 - Registro Particolare 1533 Registro Generale 6422

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78958 del 23/06/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO contro il [REDACTED]  
per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2007 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 9853

Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOL Repertorio 8089 del 14/09/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 contro il signor [REDACTED]  
er la quota di 1/1, grava le unità immobiliari in oggetto.

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2011 - Registro Particolare 13 Registro Generale 54

Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 8089/1 del 03/01/2011

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART. 77 DPR 602/73 contro il signor [REDACTED]  
o.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/01/2021 - Registro Particolare 450 Registro Generale 556

Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] LIZIA contro il signor [REDACTED] per la quota di 1/1, grava le unità  
immobiliari in oggetto.

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :**

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2021 - Registro Particolare 8083 Registro Generale 10638



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

[citeroni@gmail.com](mailto:citeroni@gmail.com)

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1866 del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro il s  
la quota di 1/1, grava le unità immobiliari in oggetto.

per

#### **Difformità catastali:**

Non risultano

## Cap 6 – Stima dell'immobile

### **6.1 – Criteri di stima**

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizio di Pubblicità Immobiliare di Offida, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all’ottenimento di dati utili al fine dell’applicazione del metodo denominato “ Market Comparison Approach” (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all’applicazione del metodo stesso.

Si ritiene, visto l’attuale mercato immobiliare della zona di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, in via analitica, il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$Va = Vm - K$$

**Va = valore dell’area edificabile**

**Vm = valore del fabbricato**

**K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d’impresa.**

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all’attualità.

### **6.2 – Stima dei terreni**

Tenendo conto che l’area su cui insistono le particelle facenti parte della presente perizia, ad eccezione della particella 1321, rientrano all’interno di un piano di lottizzazione denominato PROGETTO NORMA N. B3.2, e che le particelle 1317,1318 e 1320, sono destinate a servizio della lottizzazione (strada, parcheggi e zona a verde), *le uniche particelle su cui è possibile l’edificazione sono la particella 1316 (lotto 12) e la particella 1319, che accorpata alla particella limitrofa 1308 di altra proprietà forma il lotto 11.*

PARAMETRI URBANISTICI PER I LOTTI INTERESSATI

LOTTO	SUP. FONDIARIA	INGOMBRO MAX FABBRICATO	VOLUME MAX FABBRICATO
Lotto 11	668 mq	249 mq	750 mc
Lotto 12	405 mq	106 mq	450 mc

Considerando che sul lotto 11 sia possibile realizzare una villetta bifamiliare a due piani fuori terra per un totale di 250 mq, ciascuna villetta 125 mq per una superficie commerciale così suddivisa:

Vani utili e accessori diretti	Mq 125 x 1,00	Mq 125
Portico	Mq 20 x 0,50	Mq 10,00
Area scoperta	Mq 189 x 0,10	Mq 18,90
Superficie commerciale		Mq 153,90
Totale sup. commerciale	Mq 156,90 x 2	<b>Mq 307,08</b>

Inoltre considerando che sul lotto 12 sia possibile realizzare una villetta unifamiliare a due piani fuori terra per un totale di 150 mq per una superficie commerciale così suddivisa:

Vani utili e accessori diretti	Mq 150 x 1,00	Mq 150
Portico	Mq 40 x 0,50	Mq 20,00
Area scoperta	Mq 215 x 0,10	Mq 21,50
Totale sup. commerciale		<b>Mq 191,50</b>

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, l'indagine ha evidenziato i seguenti valori medi:

*edifici a monofamiliari/bifamiliari €.* 1.350/€.-1.500,00/mq.

Viste le caratteristiche degli immobili ipotizzati, il sottoscritto ritiene applicare un valore medio indicato in €. 1.350,00/mq.

Valore edificio a nuovo finito (Vm)	<i>Mq (307,08+191,50) x 1.350,00</i>	<b>€ 673.083,00</b>
-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------

#### DETERMINAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE (K)

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

- 1) costi relativi alla costruzione



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

e- [cn.citeroni@gmail.com](mailto:cn.citeroni@gmail.com)

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 900,00/mq.

Costo relativo alla costruzione (comprensivo di oneri di sicurezza)	Mq 498,58 x €/mq 900,00	€ 448.722,00
--	-------------------------	--------------

#### 2) costi spese tecniche

Costi spese tecniche (progettazione, D.L., sicurezza cantiere)	€ 448.722,00 x 8%	€ 35.897,76
--	-------------------	-------------

#### 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

costo di costruzione

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 448.722,00 x 3%	€ 13.461,66
---	-------------------	-------------

#### 4) utile d'impresa all'attualità

Utile d'impresa	€ 448.722,00 x 20%	€ 89.744,40
-----------------	--------------------	-------------

#### RIEPILOGO COSTI

costi relativi alla costruzione	€ 448.722,00
costi spese tecniche	€ 35.897,76
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 13.461,66
utile d'impresa	€ 89.744,40
<b>TOTALE COSTI (K)</b>	<b>€ 587.825,82</b>

#### DETERMINAZIONE VALORE AREA EDIFICABILE (Va)



---

Valore dei fabbricati (Vm)	€ 673.083,00
costi (K)	€ 587.825,82
	€ 85.257,18

#### DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

$$\text{€ } 85.257,18 / \text{mq } 1.073,00 = \text{€ } 79,45$$

A questo punto è stato quantificato il valore al mq per le particelle 1316, 1308 e 1319.

La particella 1308, come precedentemente specificato, non è di proprietà dell'esecutato, quindi possiamo esprimere il valore delle particelle 1316 e 1319, di proprietà del \_\_\_\_\_ mediante il prodotto del valore unitario con il totale dei mq dei suoi terreni.

#### VALORE PARTICELLE 1316 e 1319

VALORE PARTICELLE 1316 e 1319	(€/mq 79,45 * (mq 380 + mq 475))	<b>€ 67.929,75</b>
-------------------------------	----------------------------------	--------------------

Oltre alle particelle sopra considerate, fanno parte della lottizzazione anche le particelle 1317,1318 e 1320, destinate a servizio della lottizzazione come strade, parcheggi e zone a verde, dunque prive del carattere edificatorio, ma comunque indispensabili all'ottenimento delle concessioni comunali.

Il valore di queste particelle può essere quindi stimato in un 20 % rispetto a quello edificabile.

#### DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

$$\text{€ } 79,45 \times 20\% = \text{€ } 15,89$$

#### VALORE PARTICELLE 1317,1318 e 1320

VALORE PARTICELLE 1317,1318 e 1320	(€/mq 15,89 * (mq 370 + mq 190 + mq 180))	<b>€ 11.758,60</b>
------------------------------------	---	--------------------



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

Il valore totale delle particelle facenti parte della lottizzazione è di **€ 67.929,75 + € 11.758,60**

**TOTALE valore particelle della lottizzazione = € 79.688,35**

L'ultima particella non ancora presa in esame è la 1321, esclusa dalla lottizzazione e ricadente nell'art. 70 del P.R.G. comunale. In base alla superficie e alla forma irregolare del lotto, un eventuale edificazione risulta impossibile considerando inoltre i distacchi minimi da rispettare dagli altri fabbricati.

Il valore di questa particella può essere quindi stimato in un 50 % rispetto al valore unitario delle particelle edificabili del piano di lottizzazione.

#### DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

~~€ 79,45~~ x 50% = € 39,72

#### VALORE PARTICELLA 1321

VALORE PARTICELLA 1321 (€/mq 39,72 * mq 260))	<b>€ 10.372,20</b>
---	--------------------

**TOTALE valore particella esclusa dalla lottizzazione = € 10.372,20**

#### 6.3 – Valore di stima

**TOTALE valore particelle di proprietà dell'esecutato**

**€ 79.688,35 + € 10.372,20 = € 90.015,55**

In cifra tonda **€ 90.000,00 (novantamila/00)**

**Allegati:**



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

---

- 1. Ricevute di avvenuta consegna convocazioni inizio operazioni peritali;**
- 2. Verbale del sopralluogo;**
- 3. Visure;**
- 4. Planimetrie catastali;**
- 5. Ispezioni ipotecarie e note;**
- 6. Certificato di destinazione urbanistica**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e di n.6 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Castel di Lama, li 05/05/2023

**Il C.T.U.**

**Geom. Christian Citeroni**





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

<b>PREMESSA</b>	<b>17</b>
<b>CAP 1 - DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>18</b>
1.1 - IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	18
1.2 - FORMAZIONE DI LOTTI	19
<b>CAP 2 - "LOTTO B" IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>20</b>
2.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	20
2.3.1 - DESCRIZIONE GENERALE	20
2.3.2 - DESCRIZIONE DEI TERRENI E FABBRICATI	20
<b>CAP 3 - "LOTTO B" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE</b>	<b>25</b>
3.1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	25
3.2 - LICENZE E CONCESSIONI	26
<b>CAP 4 - "LOTTO B" STATO DI POSSESSO</b>	<b>26</b>
<b>CAP 5 - "LOTTO B" VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>26</b>
<b>CAP 6 - "LOTTO B" STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>27</b>
6.1 - CRITERI DI STIMA	27
6.2 - FONTI DI INFORMAZIONE	28
6.3 - STIMA DELL'IMMOBILE	28
6.4 - VALORE DI STIMA	28
<b>ALLEGATI</b>	<b>31</b>



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Via Piromonte, 12 - 06071 San Benedetto del Tronto (MC)

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## Premessa

---

Il sottoscritto Geom. Christian Citeroni residente a ~~San Benedetto del Tronto (AP) via Piromonte, 12~~, iscritto Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno al n° 1222 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, con PEC del 20/03/2023 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

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

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 09 Giugno 2023

In data 26/03/2023 è stato effettuato un primo sopralluogo (All. 2), in presenza del nominato custode dott. ~~Mario Filippi~~ e del cognato dell'esecutato. L'accesso agli immobili è stato impossibile poiché il portone di ingresso era bloccato.

Si è deciso così di rinviare il sopralluogo alla settimana successiva.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare in oggetto che, come richiesto, sarà valutata nel suo complesso.

## Cap.1 – DESCRIZIONE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

---



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Via [redacted] 10 - 02074 - Cap. Roma - Tel. 06 [redacted] (AP)

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

## 1.1 – Immobili oggetto del pignoramento e identificazione catastale

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

### LOTTO A

- **foglio 2 particella 1316** Terreno qualità seminativo, sup. 380 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1317** Terreno qualità seminativo, sup. 370 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1318** Terreno qualità seminativo, sup. 190 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1319** Terreno qualità seminativo, sup. 475 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1320** Terreno qualità seminativo, sup. 180 mq di classe 2;
- **foglio 2 particella 1321** Terreno qualità seminativo, sup. 260 mq di classe 2 con intestazione  
- [redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/1;

### LOTTO B

- **foglio 2 particella 194** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto come fabbricato rurale) sup. 25 mq;
- **foglio 2 particella 226** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto come fabbricato rurale) sup. 346 mq;
- **foglio 2 particella 252** terreno con destinazione **AREA RURALE** (nell'istanza di vendita ERRONEAMENTE descritto  
[redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/1;
- **foglio 2 particella 251** Terreno qualità seminativo, sup. 89 mq, di classe 2 con intestazione;  
[redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/1.
- **foglio 2 particella 284** Terreno qualità seminativo, sup. 204 mq, di classe 2 con intestazione  
[redacted]  
[redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/2;
- **foglio 2 particella 118 sub 3** Fabbricato cat. A4, classe 1, cons. 3,0 vani Rendita €77,47, con intestazione  
[redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/2;
- **foglio 2 particella 118 sub 4** Fabbricato cat. A4, classe 1, cons. 4,0 vani Rendita €103,29;
- **foglio 2 particella 118 sub 9** Fabbricato cat. D1, con intestazione;  
[redacted] Off. L. 01/01/1974 C.F. - [redacted] Di [redacted] Proprietà 1/1.

## 1.2 – Formazione di lotti

Visto lo stato dei luoghi, la struttura e la conformazione della proprietà oggetto di stima, si decide di formare due lotti distinti.

Il primo lotto comprenderà i terreni censiti al Fig. 2 particella dalla 1316 alla 1321, mentre il secondo lotto, più articolato, comprenderà i fabbricati e i terreni circostanti e pertinenti ad essi.





## Cap.2 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 2.3 – Descrizione degli immobili ricadenti nel LOTTO B

#### 2.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili da valutare, si trovano nel comune di Offida, (AP) nella frazione di Santa Maria Goretti, che dista circa 4 km dal medesimo comune, in una zona residenziale lungo la strada provinciale 92 "Valtesino" che collega agevolmente i paesi limitrofi, come Offida, Castignano e Ripatransone alla Costa.

#### 2.3.2 – Descrizione dei terreni e fabbricati

Il lotto B comprende n. 5 particelle censite al Catasto Terreni, per una superficie totale di 686 mq e n. 3 porzioni di fabbricati distinti ai sub 3 ,4 e 9 della particella 118.

I terreni ricadenti nel lotto B possono essere trattati come corte dei sub 3,4 e 9 in quanto sono posti in adiacenza al fabbricato.

Il lotto B è di piena proprietà del \_\_\_\_\_ d eccezione del terreno, particella 284 e della porzione di fabbricato particella 118 sub 3.

Questi ultimi non possono essere separati dagli immobili con piena proprietà in quanto, sono strutturalmente connessi e indivisibili. Infatti, il sub 3 (proprietà ½) e il sub 4 (proprietà 1/1) ai piani primo e secondo formano un unità immobiliare costituita da una sola scala e da un unico ingresso.

I subalterni interessati dalla procedura fanno parte di un maggior fabbricato realizzato in muratura, in epoca antecedente al 1967, al cui interno sono presenti altre particelle con altri proprietari, formando quindi un aggregato edilizio.

Il piano terra dove sono presenti i fondaci e rimessa autoveicoli, è caratterizzato da un soffitto con volte a crociera. Il piano primo, con esposizione nord/ovest - sud/est, si presenta in stato di abbandono, con pavimenti in marmittoni e infissi in legno, il piano secondo, si presenta anch'esso in stato di abbandono e con il tetto in legno parzialmente crollato.

Le proprietà oggetto di stima, a seguito del sopralluogo effettuato, risultano in pessime condizioni di manutenzione, partendo dagli intonaci esterni ammalorati, gli infissi privi della loro capacità di tenuta all'aria e alla coibentazione termica, dagli impianti non più a norma e infine strutturalmente inagibile in quanto porzione del solaio di copertura risulta crollata e pericolante.

La proprietà risulta non abitata fin dagli anni 80'.

In adiacenza al prospetto nord/ovest è presente un manufatto non riportato nelle planimetrie catastali dell'epoca e aggiunto in epoca successiva, quindi urbanisticamente non conformee da demolire.

L'esecutato risulta non sposato.

### Vista terreni e dei fabbricati del LOTTO B



### Vista prospetto sud/est



### Vista prospetto nord/ovest



Vista del tetto parzialmente crollato al piano secondo e vista scale tra piano secondo e piano primo



Corridoio di ingresso e cucina al piano primo



Soggiorno e camera da letto al piano primo



Ripostiglio al piano primo



Locale di sgombero



Locale al piano terra accatastato come molino (C/1)



Locali al piano terra accatastati come Loggia e stalla (C/1)

### Cap 3 "LOTTO A" SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

---

#### **3.1 – Certificato di destinazione urbanistica**

Vedi Allegato 6



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

### **3.2 – Licenze e concessioni**

Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967 e presso l'archivio comunale non sono presenti licenze edilizie dell'epoca di realizzazione. E' presente solo la licenza per la modifica al prospetto sud/est. **(All. 7)**

## Cap 4 – Stato di possesso

---

I terreni e fabbricati del LOTTO B risultano liberi e non utilizzati

## Cap 5 – Vincoli ed oneri giuridici

---

### **Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

#### **Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale.**

Non risultano

#### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri

#### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

Non risultano

#### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

Non risultano

#### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Non risultano

#### **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

Non risultano

### **Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

#### **Iscrizioni e trascrizioni**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2004 - Registro Particolare 1533 Registro Generale 6422

Pubblico uffici

pertorio 78958 del 23/06/2004





STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

Il confronto viene effettuato su base multiparametrica prendendo in esame le caratteristiche quantitative con le quali è possibile quantificare i prezzi marginali, ma anche caratteristiche qualitative dell'immobile (metodo del confronto di mercato con il sistema di stima).

Le caratteristiche quantitative oggetto di analisi, prese in considerazione, sono: data, superficie principale, superficie balconi, stato di manutenzione, livello di piano, servizi, fondaci, ripostigli, box.

Le caratteristiche qualitative prese in considerazione nel sistema di stima sono invece la panoramicità e il livello di inquinamento.

Il rapporto di valutazione una volta acquisiti i dati necessari, è stato steso rilevando:

- i parametri del segmento di mercato;
- la tabella dati;
- i prezzi marginali;
- la tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa (reconciliation).

Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima si è poi inserito nella procedura per l'analisi delle caratteristiche qualitative con una tabella di tali caratteristiche, la matrice relativa e la tabella di verifica del sistema con la determinazione del valore di stima. Tutti i dati acquisiti e l'intera procedura di stima viene allegata al presente rapporto valutativo. (All. 8)

## **6.2 – Fonti di informazione**

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono stati acquisiti dal software stimatrix .

## **6.3 – Stima dell'immobile**

Vedi allegato n. 8

## **6.4 – Valore di stima**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che alle unità immobiliari in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dal metodo del confronto di mercato (MCA) con il sistema di stima e precisamente:

**€ 106.583,45 (centoseimilacinquecentoottantatre/45)**

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %.



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

Valore di stima arrotondato pari a:

**€ 95.919,11 (novantacinquemilanovecentodiciannove/11)**

Inoltre come precedentemente descritto sono presenti difformità urbanistico/catastali sanabili con una spesa di circa **€ 4.850,00 (quattromilaottocentocinquanta/00), comprensiva di spese tecniche**

Il valore arrotondato degli immobili presi in esame è di:

**€ 91.000,00 (novantunomila/00)**

Affinchè la stima possa ritenersi congrua con i comparabili presi in esame verranno, detratte le spese per adeguare lo stato di manutenzione a quelli previsti per la stima; infatti nel Market Comparison Approach vengono considerati tre livelli di manutenzione, ma visto lo stato in cui verte il fabbricato preso in esame, verranno di seguito computate le spese per adeguare lo stesso al più basso livello di manutenzione previsto dal procedimento di stima. Inoltre verrà applicata una percentuale in maggiorazione per la diversa tipologia dei comparabili esaminati (appartamento/casa singola)

- Rifacimento del tetto (€ 200/mq) = € 16.000,00

- Ponteggio (€ 15/mq) = € 2.700,00

**TOTALE COSTI DA DETRARRE = 18.700,00**

- Percentuale in maggiorazione del 20 % = € 91.000,00 – €18.700,00 = €72.300,00

**€ 72.300,00 x 20% = €86.760,00**

## VALORE DEI FABBRICATI E TERRENI OGGETTO DI STIMA (LOTTO B)

Il valore dei fabbricati e terreni ricadenti nel lotto B è valutato in **€86.760,00**

A questo punto è stato trovato il più probabile valore di mercato del Lotto B, ma per sapere il valore esatto di proprietà esclusiva dell' esecutato saranno necessari altri passaggi. Infatti il subalterno 3 della particella 118 e la particella 284, come precedentemente descritto è in comproprietà di ½ con la Sig. **[REDACTED]** quindi per arrivare alla determinazione del valore esatto delle proprietà sarà necessario risalire al valore/mq.

## DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO B

VANI UTILI E ACCESSORI DIRETTI P1 E P2	148 mq x 1,00	148 mq
FONDACI E GARAGE	107 mq x 0,20	21,4 mq
CORTI ESTERNE	686 mq x 0,10	68,6 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>		<b>238 mq</b>



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

#### DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

€ 86.760,00 / mq 238,00 = **364,54 €/mq**

Per la determinazione del valore finale quindi dovrà essere detratto il valore della quota di ½ di proprietà della Sig.ra **[redacted]** di seguito quantificato.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE SUB 3 E PARTICELLA 284

VANI UTILI E ACCESSORI DIRETTI P1 E P2 SUB 3	73,56 x 1,00	73,56 mq
FONDACI E GARAGE	35 mq x 0,20	7,00 mq
CORTI ESTERNE PART. 284	204 mq x 0,10	20,40 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE		<b>100,96 mq</b>

#### DETERMINAZIONE VALORE SUB 3 E PART. 284

€ 364,54 x mq 100,96 = **36.803,95 €**

#### DETERMINAZIONE VALORE QUOTA ½ DEL SUB 3 E PART. 284

€ 36.803,95 / 2 = **18.401,97 €**

**In conclusione il valore dei fabbricati e terreni oggetto di stima di proprietà dell'esecutato è determinato sottraendo al valore del lotto B nella sua interezza, quella del sub 3 e particella 284;**

**Inoltre, come precedentemente specificato "Questi ultimi non possono essere separati dagli immobili con piena proprietà in quanto, sono strutturalmente connessi e indivisibili. Infatti, il sub 3 (proprietà ½) e il sub 4 (proprietà 1/1) ai piani primo e secondo formano un'unità immobiliare costituita da una sola scala e da un unico ingresso." Non potendo separare le proprietà si ipotizza una riduzione del valore della proprietà di un 20%.**

€ 86.760,00 - € 18.401,97 = **€ 68.358,02**

**€ 68.358,02 - 20% = € 54.686,41**

### **VALORE DEFINITIVO DEI FABBRICATI E TERRENI OGGETTO DI STIMA**

Il valore dei fabbricati e terreni ricadenti nel lotto B di proprietà dell'esecutato è valutato in **€ 54.686,41**

**In cifra tonda € 54.700,00 (cinquantaquattromilasettecento/00)**



STUDIO TECNICO GEOM. CHRISTIAN CITERONI

Cell: 320 8323579 e-mail: [ch.citeroni@gmail.com](mailto:ch.citeroni@gmail.com)

---

## **Allegati:**

- 7. Ricevute di avvenuta consegna convocazioni inizio operazioni peritali;**
- 8. Verbale del sopralluogo;**
- 9. Visure;**
- 10. Planimetrie catastali;**
- 11. Ispezioni ipotecarie e note;**
- 12. Certificato di destinazione urbanistica**
- 13. Pratica 265/82 prot. 6000/81;**
- 14. Stima delle unità LOTTO B (MCA).**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e di n.8 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Castel di \_\_\_\_\_ li 05/05/2023

**Il C.T.U.**

**Geom. Christian Citeroni**