

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima  
immobiliare Esecuzione immobiliare n° 94/2021 R.G.E**

---

**Da**  
**CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**  
**Contro**



**G.E.:** Dottoressa MILENA PALMISANO  
**CTU:** Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 05/09/2023



**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](mailto: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 06/03/2022 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 04/05/2023 alle ore 09,00 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, verifici 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, verifici, 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 eseguita 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 alleghi 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.

1. In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Giuseppe DI TUORO Notaio in PORTO SAN GIORGIO con studio in via CIALDINI n. 12.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.(vedi documento allegato [B] )

#### **RISPOSTA Punto nm.2 del quesito**

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

#### **RISPOSTA punto nm.3 del quesito**

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto non necessario perché unica proprietaria e vedova.

#### **RISPOSTA punto nm.4 del quesito**

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che il bene pignorato e censito all' N.C.E.U individua due immobili, uno residenziale e l'altro pertinenziale, siti nel Comune di PORTO SAN GIORGIO con accesso da via Torquato TASSO n.26.



## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTO SAN GIORGIO (Codice G 920) - Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
11	893	6	A/2	4	5.5 vani	97 mq.	426,08	Via TORQUATO TASSO,26 PIANO 2°
11	893	13	C/6	5	14 mq.	15 mq.	44,11	Via TORQUATO TASSO, PIANO INTERRATO

L'immobile individuato a PORTO SAN GIORGIO, confina sui lati nord sud ed est con corte condominiale sul lato ovest con altra unità abitativa e con vano scala.

b) Gli edificati sopra individuati nel Comune di PORTO SAN GIORGIO sono un appartamento ed un garage posti in un complesso residenziale. Le strutture portanti sono in cemento armato con infrastrutture in laterizio per quanto concerne le murature perimetrali. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

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

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di Concessione per esecuzione di lavori edili nm. 268 del 11/05/1978 - nm.387 del 07/11/1978 e successivo Concessione per esecuzione di lavori edili nm. 661 del 22/01/1980 . L'unità oggetto di perizia è stata interessata da Denuncia Inizio Attività nm.204/2005 del 06/06/2005 assunta al protocollo n.14689 del 06/06//2005 . E' stato inoltre rilasciato il certificato di agibilità per l'intero immobile prot. n.10/80 del12/03/1980 . Non sono state rilevate difformità strutturali rispetto all'ultima variante assunta in Comune come DIA **ma risultano difformità nella partizione in terna in prossimità del soggiorno confinante con i locali a servizio ripostiglio e cabina armadio.**

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

f) Il bene pignorato, per quanto concerne l'appartamento, **non risulta** esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione in quanto lo stesso nell'anno 2005, a seguito di D.I.A è stato ristrutturato, a sua volta **la ristrutturazione è difforme rispetto a quando denunciato.** I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli' immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto trattasi di: atto di compravendita per notaio Vittorio Rossetti in data 08.03.1995 rep.128798/15469 reg.to a Fermo li 21.03.1995 al ri°647 e trascritto li 21.03.1995 al ri°7388 le g. Part. (acquirente è [REDACTED] [REDACTED] "coniuga- ta in regime di separazione dei beni", dante causa è il sig. [REDACTED], che a sua volta ha acquistato dall'originario proprietario [REDACTED])



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

**trascrizioni a favore**

Alla data del 31.07.2001 l'immobile apparteneva alla signora: [REDACTED]  
nata a Porto San Giorgio li 18 ottobre 1957, in ragione di 1/1 di piena proprietà, in forza del  
seguinte titolo:

atto di compravendita per notaio Vittorio Rossetti in data 08.03.1995 rep.128798/15469 reg.to a Fermo  
li 21.03.1995 al ri°647 e trascritto li 21.03.1995 al ri°7388 le g. Part. (acquirente è [REDACTED]  
"coniugata in regime di separazione dei beni", dante causa è il sig. [REDACTED], che a sua volta ha  
acquistato dall'originario proprietario [REDACTED])

Nel detto atto di provenienza l'immobile veniva così descritto: Porzione del fabbricato in Porto San  
Giorgio, edificato su area riportata al NCT Fog.11 partt.754-893 (ex 893/a) della superficie complessiva  
di Ha 0:05:39, e precisamente:

- Appartamento al P2 denunciato all'UTE con scheda ri.2841 del 27.03.1980
- Locale al P. Interrato denunciato all'UTE con scheda n°2835 del 27.03.1980  
con precisazione che alle unità immobiliari in oggetto compete una quota condominiale pari a 118/1000  
sulle parti comuni ivi compresa l'intera area di Ha 0:05:39. Relativamente all'area, nel detto atto di  
provenienza, si precisa quanto segue. la particella 893 viene indicata come 893 -ex 893/a. Attualmente  
al Catasto Terreni risulta che: la particella 893 ha una superficie pari ad Ha 0.08.50 (giusia fraziona-  
mento del 11.04.1978 pasto in atti il 2.07.1982), la particella 754 risulta avere una superficie pari ad Ha  
0.00. 13 (sia dall'impianto meccanografico del 28.09.1976) ed è ancora intestata all'originario  
proprietario [REDACTED]

**trascrizioni contro**

- Formalità del 15.06.2011 n°970 Reg. Part., n°4756 Reg. Gen.:

**Contratto di Finanziamento**

*stipulato in atto unico ai sensi dell'art.38 e segg. del D.Lgs 1.09.1993 n°38S Testo Unico delle Leggi in  
materia bancaria e creditizia con cui, giusta atto per notaio Giuseppe Di Tuoro in data 14.06.2011*

*rep.7853/2293 si iscrive ipoteca volontaria di C 500.000,00 (sorte C 200.000,00 rimborsabili in anni 20 a  
mezzo 240 rate mensili di cui la prima a scadere il 31.07.2011 e l'ultima il 31.07.2031)*

*favore. Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. - Fermo (domiciliata presso la propria sede in via Don Ernesto Ricci  
n°1 - Fermo)*

*contro:* [REDACTED]

*immobile: Porzioni di fabbricato in Porto San Giorgio - via Torquato Tasso - e precisamente:*

- 1) Appartamento descritto al Catasto Fabbricati:  
*Fog.11 part.893/6 P2 cat.A/2 cl.4 v.5,5*
- 2) Locale garage descritto al Catasto Fabbricati:  
*Fog.11 part.893/13 P.INT. cat.C/ 6 cl.5 mq.14*

- Formalità del 18.02.2019 n°173 Reg. Part., n°1167 Reg. Gen.:

**Decreto Ingiuntivo**



emesso dal Tribunale di Fermo in data 27.04.2017 rep.382/ 2017 con cui si iscrive ipoteca giudiziale di €.280.000,00 (sorte C 200.000,00)

*favore: Fallimento DIMAL SRL - Monte Urano (domiciliato presso lo studio defl'avv. Daniele Bacalini in via Agnelli n°18/ 20 - Fermo; il curatore è il dott. Marco MinneW con studio in via Prosperi °33/A - Fermo)*

*contro:* [REDACTED]

*immobili. a) diritti pari ad 1/ 2 di piena proprietà su:*

*Unità Immobiliari in Porto San Giorgio - via Augusto Murri - descritte al Catasto FabbricaÒ:*

*- Fog.5 part.223/ 16 cat.A/2 v.6*

3) Fog.5 part.398/7 (lastrico solare)

*b) diritti pari ad 1/ 1 di piena proprietà su.*

*Unità Immobiliari in Porto San Giorgio - via Torquato Tasso - descritte al Catasto Fabbricati:*

*- Fog.11 part.893/ 6 cat.A/ 2 v.5,5*

*- Fog.11 part.893/13 cat.C/ 6 mq.14*

- Formalità del 30.08.2021 n°5749 Reg. Part., n°7374 Reg. Gen.:

**Pignoramento**

*favore: Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. - Fermo (domiciliata presso lo studio defl'avv. Agnese Marinangeli in via Quarto n°6 - Fermo)*

*conto:* [REDACTED]

*immobile: diritti pari ad 1/ 1 di piena proprietà su: diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:*

- Appartamento in Porto San Giorgio descritto al Catasto Fabbricati:
  - 1) - Fog.11 part. 893/6 cat..A/2
- Locale in Porto San Giorgio descritto al Catasto Fabbricati:
  - 2) - Fog.11 part. 893/13 cat.C/6

(vedi documento allegato [D])

#### **i) determinazione del valore degli immobili pignorati:**

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



**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE PORZIONI DI FABBRICATO IDENTIFICATE NEL COMUNE DI MONTEGRANARO PARTICELLA 830 DEL FOGLIO17 SUBALTERNI 86/107**

**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 103

IMMOBILE	<b>Immobile in VIA TORQUATO TASSO - 63822 PORTO SAN GIORGIO - FERMO</b>							
Proprietà	[REDACTED]							
Destinazione	Residenziale	Foglio	11	Particella	893	Sub. 6	Cat.	A/2
						Anno di costruzione/ristrutturazione	2005	
					Descrizione			

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

Sup. al 100%	97,00	al 50%	15,00	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	<b>105,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Secondo: 0,95	PCA	0,950	x	-11.408
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	11.408
Affaccio	Su parco: 1,10	AFF	1,100	x	22.816
Taglic	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x	11.408
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	18 anni dal 2005	VET	0,870	x	-29.660
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	11.408
Efficienza energetica		EFF		x	
Localazione		LOC		x	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	22.816
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	<b>1,1577</b>	EUR	35.980

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

**A LUGLIO 2023**

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq	x	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore stimato EUR
2.172,93	x	1,1577	=	2.515,60	x	105,00	=	<b>264.138</b>
								± 36.224



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

**m)** Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che a risiedere all'interno dell'immobile, nel quale ha anche la residenza la signora [REDACTED] con il di lei figlio

**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:



MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

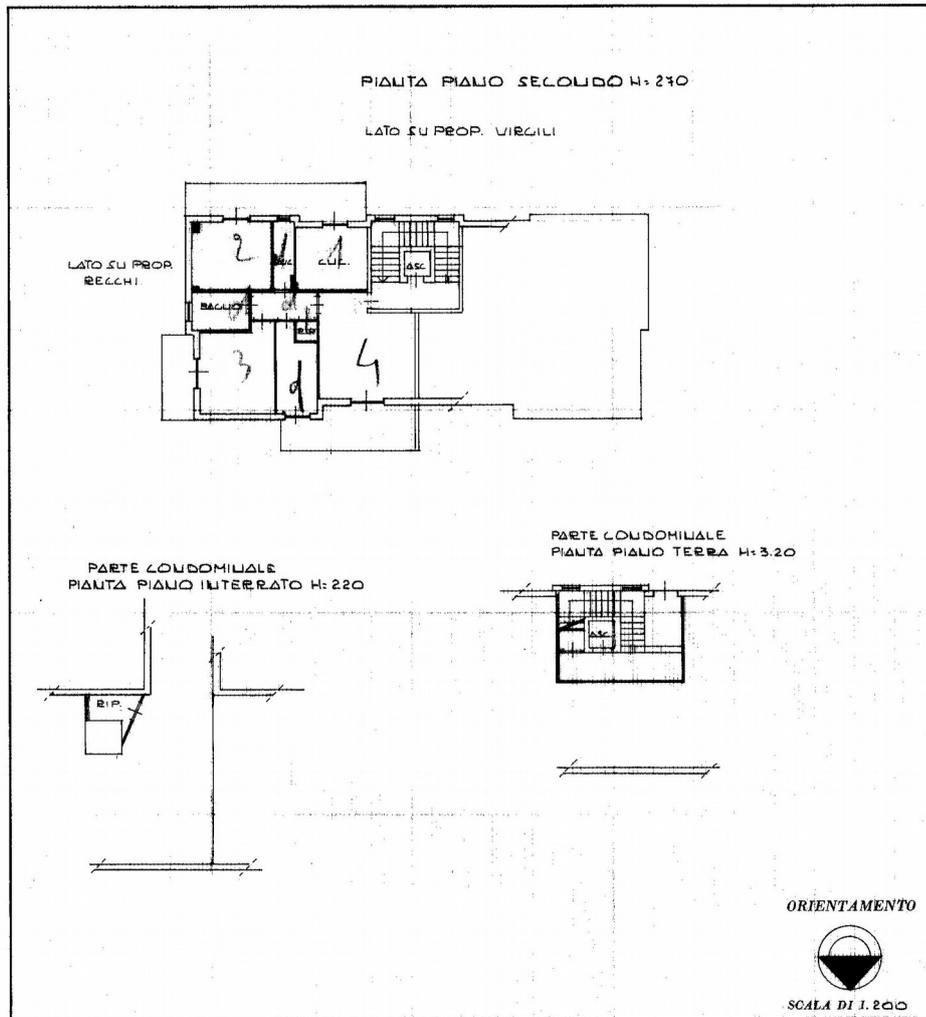
Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTO S. GIORGIO Via T. TASSO 12

Ditta [redacted] nato ad ALTIDOUA il 23.7.1932

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PIENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 2841

11 P 893 del 6

Compilata dal GEOMETRA  
FRANCO VALENTINI  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FERMO  
DATA P.S. GIORGIO il 24.11.79  
Firma: [signature]

I.R.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Inqu 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2023 - Comune di PORTO SAN GIORGIO(G920) - < Foglio 11 - Particella 893 - Subalterno 6 >  
VIA TORQUATO TASSO n. 26 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/03/1980 - Data: 03/05/2023 - n. T381048 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

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

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 657)

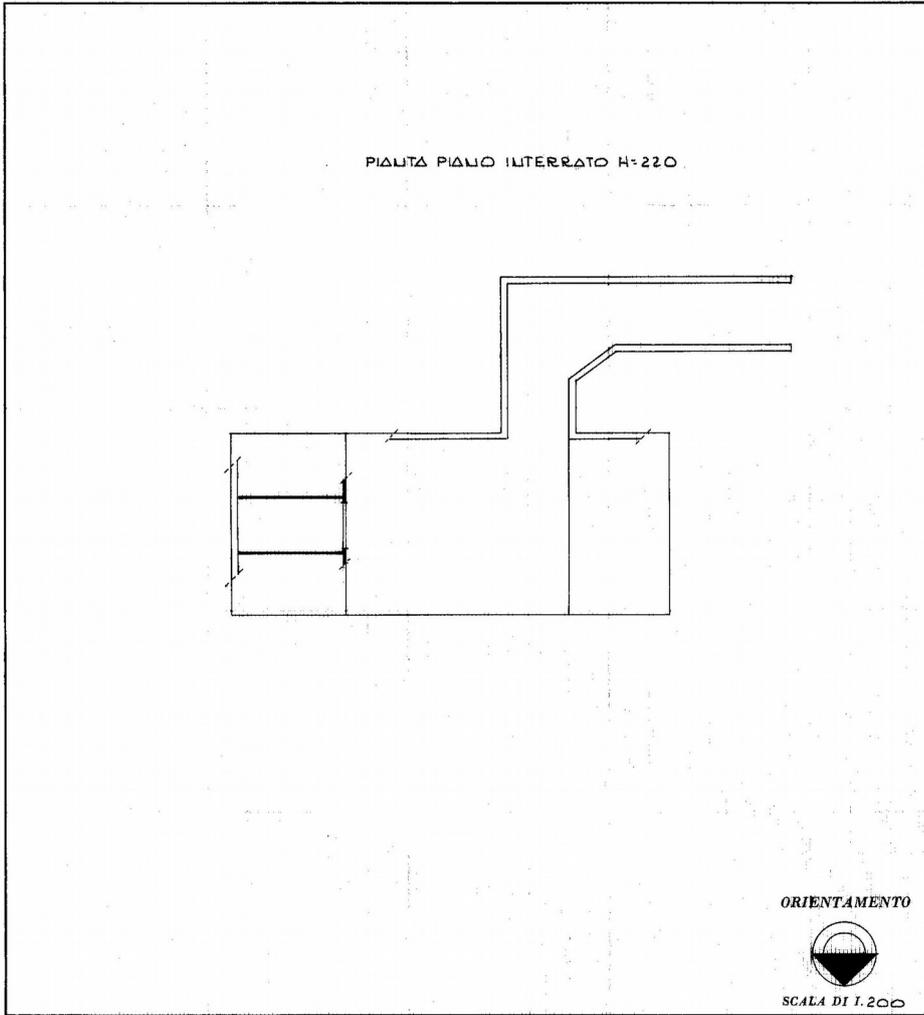
Lire  
50

5

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTO S. GIORGIO Via T. TASSO

Ditta [REDACTED] nato ad ALTIDONA il 23.4.1932

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PIENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 2835

11 10 893 13

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FRANCO VALENTINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di FERMO

DATA P.S. GIORGIO il 24.11.79

Firma:

SPS - OFFICINA CIV. - ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/05/2023 - Comune di PORTO SAN GIORGIO(G920) - < Foglio 11 - Particella 893 - Subalterno 13 >  
uniqui 01  
VIA TORQUATO TASSO Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/03/1980 - Data: 03/05/2023 - n. T381050 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

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

FOTOGRAMMI APPARTAMENTO



FOTO cucina



FOTO disimpegno





FOTO soggiorno



FOTO camera matrimoniale



FOTO camera matrimoniale





FOTO bagno



FOTO ripostiglio



FOTO soggiorno



## CONCLUSIONI

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO + GARAGE	€. 264.138/00
A detrarre Valore della Sanatoria ed del nuovo accatastamento	€. 5.000/00
Valore ARROTONDATO VENDITA	€. 260.000/00

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

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

Con Ossequio  
Montefiore dell' Aso 04/07/2023

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;
4. ispezione ipotecaria ultimi 20 anni;
5. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia
6. verbali 1° sopralluogo ;

