

**TRIBUNALE DI FERMO**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**R.G.E. N. 75/2019**

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], titolare  
del numero di partita [REDACTED], redige la presente perizia di stima dei beni immobili di  
proprietà dei Sig. [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo  
- Giudice [REDACTED]

**Premesso che la sottoscritta:**

- *in data 21/06/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 07/08/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 10/08/2023 ha chiesto, presso l'archivio del Comune di Torre San Patrizio, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 10/08/2023 ha chiesto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Torre San Patrizio, il Certificato di Destinazione Urbanistica al fine di verificare le documentazioni inerenti i terreni oggetto di stima;*
- *in data 15/09/2023 ha chiesto, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Torre San Patrizio, la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia, di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;*
- *in data 22/09/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà e la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 08/11/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza dell'esecutata e del Custode Giudiziario;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

**adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED]**

**presentando un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

---

## ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore precedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torre San Patrizio e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono stati acquistati in regime di comunione dei beni dai coniugi Sig.ri [REDACTED], come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Torre San Patrizio.

*Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Torre San Patrizio, appartengono a zone territoriali distinte e lontane l'una dall'altra che, per maggiore chiarezza, vengono separatamente descritte in:*

- **ZONA 1 : c.da Lame**
- **ZONA 2: via dell'Artigianato**
- **ZONA 3: viale della Repubblica**

### ZONA 1 – C.DA LAME

#### RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

La prima zona riguarda i beni immobili siti nel Comune di Torre San Patrizio in località c.da Lame, censiti al Catasto Terreni ai fogli di mappa n.8 e 12, relativi ad appezzamenti di terreno adiacenti che nel loro insieme costituiscono un unico terreno agricolo e una porzione di terreno distaccata, costituita da una sola particella, riguardante la fascia di rispetto stradale della Strada Provinciale 9.

La zona è collocata nella periferia a nord-est della cittadina ad una distanza di circa 2km in linea d'aria dal centro storico ed è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto prevalentemente agricolo, raggiungibile da una strada secondaria asfalata e servita da opere di urbanizzazione primaria.



*Figura n°1 – Inquadramento territoriale ZONA 1*

Il terreno agricolo confina a nord con contrada Lame e nei restanti lati con terreni agricoli di altre proprietà private, mentre la fascia di rispetto stradale confina a sud con la Strada Provinciale n.9, ad est e a nord con lotto edificato di altra proprietà privata e ad ovest con il terreno agricolo di altra proprietà privata.

**Per gli immobili della ZONA 1 la valutazione viene raggruppata in un unico LOTTO assegnando ad A-B-C gli immobili in relazione alle differenti quote di proprietà spettanti all'esecutato:**

- **LOTTO N.1 = “A” terreno agricolo + “B” terreno agricolo + “C” terreno agricolo (fascia di rispetto stradale)**

### **RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima della ZONA 1, è individuata nel vigente PRG del comune di Torre San Patrizio in zona denominata “E- Zona Agricola” regolamentata secondo l'art. 71 delle NTA ed in quota parte ricade in “Ambito di tutela dei crinali” (art.31 nta) ed “Ambito di tutela dei versanti” (art.32 nta).

La zona, come riportato dal certificato di destinazione urbanistica, è destinata agli usi agricoli, alla coltivazione dei fondi ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, anche in funzione alla salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali.

Si riporta di seguito l'individuazione della zona urbanistica di appartenenza.

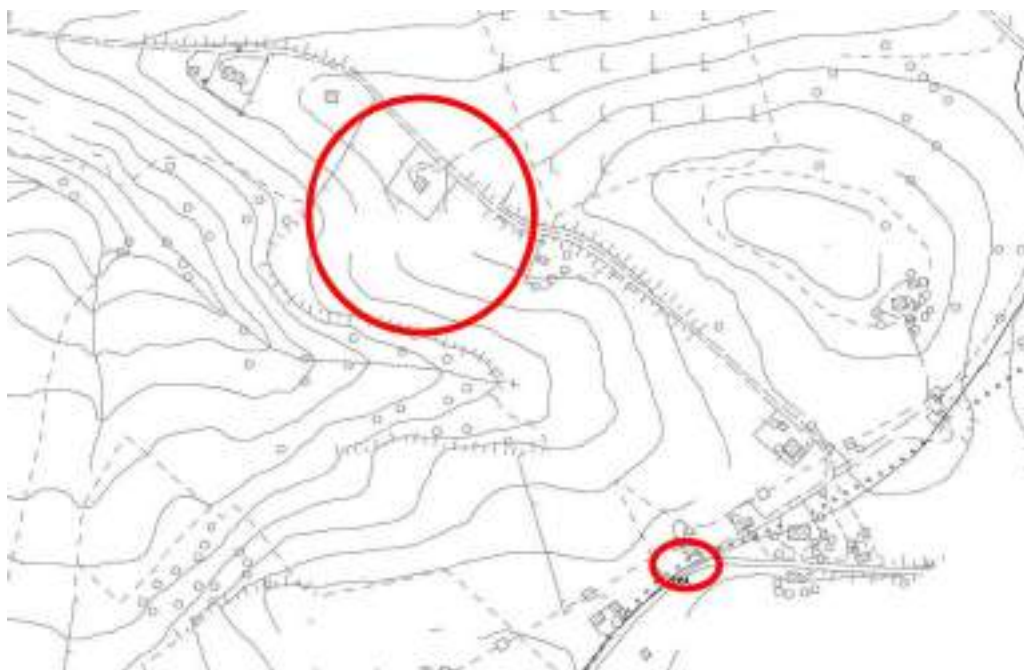


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona 3

### RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima della ZONA 1 sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Torre San Patrizio ed intestati al S [REDACTED] con differenti quote di proprietà come di seguito specificato:

#### **LOTTO 1A - [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/2 - foglio di mappa n.8:**

- Particella 64, porzione AA, qualità Incolto Produttivo – classe U – 2650mq – reddito dominicale €0,14- reddito agrario €0,14; porzione AB, qualità Seminativo – classe 2 – 1000mq – reddito dominicale €3,87- reddito agrario €5,68;
- Particella 65 – qualità Vigneto – classe 3– 390mq – reddito dominicale €1,91- reddito agrario €1,61;
- Particella 137, porzione AA, qualità Seminativo Arborato – classe 3 – 1910mq – reddito dominicale €6,41- reddito agrario €9,86; porzione AB, qualità Uliveto – classe U – 4890mq – reddito dominicale €11,36- reddito agrario €20,20;
- Particella 138 – qualità Seminativo Arborato – classe 3 – 2890mq – reddito dominicale €9,70- reddito agrario €14,93;
- Particella 139 – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – 9980mq – reddito dominicale €28,35- reddito agrario €46,39;

- 
- Particella 140 – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – 10870mq – reddito dominicale €30,88- reddito agrario €50,52;

**LOTTO 1B - [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/4 - foglio di mappa n.12:**

- Particella 1 – qualità Seminativo Arborato – classe 4 – 6850mq – reddito dominicale €19,46- reddito agrario €31,84;
- Particella 2, porzione AA, qualità Vigneto – classe 3 – 2650mq – reddito dominicale €3,78- reddito agrario €3,18; porzione AB, qualità Seminativo – classe 2 – 300mq – reddito dominicale €1,16- reddito agrario €1,70;

**LOTTO 1C - [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 3/12 - foglio di mappa n.12:**

- Particella 201 – qualità Seminativo Arborato – classe 3 – 100mq – reddito dominicale €0,34- reddito agrario €0,52.



*Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona 1*

**STIMA DEL LOTTO N°1 “A + B” TERRENO AGRICOLO + “C” FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

**RISPOSTA QUESITO (B)2–DESCRIZIONE DEL TERRENO**

**“LOTTO N.1A + LOTTO N.1B” TERRENO AGRICOLO** sito in Comune di Torre San Patrizio in contrada Lame, costituito da più particelle adiacenti che nel loro insieme costituiscono un terreno di

---

forma trapezoidale che si estende per una superficie totale di 42.500,00mq, confinante a nord con c.da Lame e nei restanti lati con terreni agricoli di altre proprietà private.

Il terreno è costituito dagli appezzamenti del LOTTO N.1A, censiti al foglio di mappa 8 particelle: 64, 65, 137, 138, 139, 140, con superficie di 34.580,00mq, la cui quota spettante all'esecutato corrisponde al diritto di piena proprietà di 1/2, e dagli appezzamenti del LOTTO N.1B censiti al foglio di mappa n.12 particelle 1 e 2, con superficie di 7.920,00mq, la cui quota spettante all'esecutato corrisponde al diritto di piena proprietà di 1/4.

Il terreno è raggiungibile dalla strada asfaltata di c.da Lame e presenta una giacitura collinare esposta a sud in una collocazione buona ai fini agricoli tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti, in prossimità dello stesso è presente la servitù di passaggio dell'elettrodotto.

Allo stato attuale il terreno sembra aver perso le sue originarie qualità di coltura, in quanto si presenta abbastanza curato ma non coltivato, con una qualità più corrispondente al seminativo con la presenza di alcune piante di ulivo e da frutto disposte verso monte, fatta eccezione della porzione AB della particella 137 LOTTO1A che conserva ancora le caratteristiche qualitative di "uliveto". L'uliveto collocato a nord-ovest, si estende per una superficie di circa 4890mq ed è delimitato verso strada e verso le altre proprietà private da una recinzione di confine con rete metallica.

“LOTTO N.1C” FASCIA DI RISPETTO STRADALE, della Strada Provinciale n.9, sita in Comune di Torre San Patrizio in corrispondenza dello svincolo con contrada Lame, identificata al Catasto Terreni al foglio di mappa n.12 particella 201 con qualità di seminativo arborato, la cui quota spettante all'esecutato corrisponde al diritto di proprietà di 3/12. La stessa ricade in zona agricola, si presenta asfaltata e si estende per una superficie di 100,00mq.

La fascia di rispetto stradale, anche se risulta intestata a ditta privata, di fatto è di uso pubblico e pertanto è da intendersi priva di valore ai fini della presente relazione di stima. La vendita degli immobili, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato, è soggetta ad imposta di registro.

### RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore da attribuire al terreno agricolo sopra descritto si utilizza il metodo della stima sintetico-comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un

indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (che attualmente fornisce dati aggiornati per l'anno 2023 con riferimento solo sulla Provincia di Ancona) e per i terreni ricadenti in zona "E"(destinazione agricola), sono emersi i seguenti valori medi, nell'ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti, in ogni caso, libero da ogni vincolo od onere: circa 1,50 €/mq per il seminativo arborato, seminativo, e vigneto di fatto dismessi, e circa 2,00 €/mq per il vigneto ancora in essere. Sulla base dei valori sopra riportati è possibile redigere la seguente tabella:

<b>LOTTO N.1A</b>					
<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>superficie</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>Valore totale</u>
8	64	INCOLTO PRODUTTIVO	2650,00	€ 1,50	€ 3.975,00
		SEMINATIVO	1000,00	€ 1,50	€ 1.500,00
	65	VIGNETO	390,00	€ 1,50	€ 585,00
	137	SEMINATIVO ARBORATO	1910,00	€ 1,50	€ 2.865,00
		ULIVETO	4890,00	€ 2,00	€ 9.780,00
	138	SEMINATIVO ARBORATO	2890,00	€ 1,50	€ 4.335,00
	139	SEMINATIVO ARBORATO	9980,00	€ 1,50	€ 14.970,00
	140	SEMINATIVO ARBORATO	10870,00	€ 1,50	€ 16.305,00
<b>Totale superficie 34.580,00</b>					<b>Circa € 54.315,00</b>
<b>LOTTO N.1B</b>					
12	1	SEMINATIVO ARBORATO	6850,00	€ 1,50	€ 10.275,00
	2	VIGNETO	770,00	€ 1,50	€ 1.155,00
		SEMINATIVO	300,00	€ 1,50	€ 450,00
<b>Totale superficie 7.920,00</b>					<b>Circa € 11.880,00</b>
<b>LOTTO N.1C</b>					
12	201	SEMINATIVO ARBORATO - fascia di rispetto stradale-	100,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale superficie LOTTO 1A+1B+1C= 42.600,00mq</b>					<b>Circa € 66.195,00</b>

*Tabella valore commerciale*

Premesso quanto sopra si stima che il terreno con destinazione agricola oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato, il risultato corrispondente alla **moltiplicazione del valore unitario per la superficie catastale con valore di circa:**

- **LOTTO N.1A = € 54.315,00**
- **LOTTO N.1B = € 11.880,00**
- **LOTTO N.1C = € 0,00**

***pertanto il valore conclusivo totale del terreno agricolo è stimabile in € 66.195,00.***



---

## ZONA 2 – VIA DELL’ARTIGIANATO

### **RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE**

La seconda zona riguarda i beni immobili siti nel Comune di Torre San Patrizio in via dell’Artigianato, relativi ad un’abitazione, un magazzino e un’autorimessa appartenenti ad un più ampio edificio residenziale ed una porzione di terreno, corrispondente alla fascia di rispetto stradale della strada Provinciale 44, collocata in adiacenza al lotto sul lato ovest.

L’edificio è situato nella periferia sud-ovest della cittadina, all’interno della zona artigianale, e si trova ad una distanza in linea d’aria di circa 1km dal centro storico.



*Figura n°4 – Inquadramento territoriale ZONA 2*

Il fabbricato è del tipo isolato con il lato ovest che si affaccia sulla strada Provinciale 44, il lato est si affaccia su via dell’Artigianato, mentre nei restanti lati confinano con lotti edificati di altre proprietà.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto di recente edificazione costituito prevalentemente da fabbricati adibiti a residenze ed attività produttive; la stessa risulta facilmente raggiungibile dalla strada Provinciale 44 ed è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Per gli immobili della ZONA 2 la valutazione viene suddivisa in n.3 LOTTI data la possibilità di essere compravenduti separatamente:**

- **LOTTO N.2 = “A” terreno (fascia di rispetto stradale) + “B” Abitazione**
- **LOTTO N.3 = Magazzino**
- **LOTTO N.4 = Autorimessa**



## RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima della ZONA 2 è individuata nel vigente PRG del comune di Torre San Patrizio in zona denominata "D1 - Tessuto prevalentemente produttivo", regolamentata secondo l'art. 68 delle NTA, è inoltre compresa nell'Ambito di tutela dei crinali (art.31 nta).

L'area è caratterizzata da concentrazioni di attività produttive con capannoni di medie e piccole dimensioni ed è interessata da un Piano Lottizzazione convenzionata approvato con delibera consiglio comunale n. 67 in data 11/12/1976 acquisito dall'Amministrazione Comunale in data 05/05/1977.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.



*Figura 5 – Estratto P.R.G. della zona 2*

## RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima della ZONA 2 sono censiti sia al Catasto Terreni che al Catasto Edilizio Urbano e sono intestati ai [REDACTED] con differenti quote di proprietà come di seguito specificato:

- **CATASTO TERRENI - Comune di Torre San Patrizio – foglio di mappa n.7**
- Particella 240 – qualità SEMINATIVO ARBORATO – classe 2 – 50mq – reddito dominicale €0,19- reddito agrario €0,28, dove la [REDACTED] possiede diritti di piena proprietà pari a

2/16 ed il Sig. [REDACTED] possiede diritti di piena proprietà pari a 3/16, per un totale di quota eseguita pari a 5/6 di piena proprietà.

- **CATASTO URBANO - Comune di Torre San Patrizio – foglio di mappa n.7 – particella n. 187**
- sub 3– categ. A/2, classe 4 - vani 7,5 - 205mq – escluse aree scop.170mq- piano T– rendita €364,10;
- sub 5– categ. C/2, classe 2 - 85mq – sup. totale 159mq – piano 2 – rendita €114,14;
- sub 7– categ. C/6, classe 2 - 157mq – sup. totale 187mq – piano S1 – rendita €275,68;

dove la [REDACTED] possiede diritti di piena proprietà pari a 3/8 ed [REDACTED] possiede diritti di piena proprietà pari a 5/8, per un totale di quota eseguita pari a 8/8 di piena proprietà.

Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:



*Figura n°6 – Estratto di mappa catastale della zona 2*

**Il coefficiente globale di zona**, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

### **RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di stima, si distribuisce su di un piano seminterrato e tre piani fuori terra compreso il sottotetto, ed ospita un totale di due abitazioni, due magazzini e due autorimesse.

I livelli di piano sono collegati verticalmente da un vano scala interno di uso condominiale, accessibile al piano terra dalla strada Provinciale 44, passando attraverso la fascia di rispetto stradale identificata

---

catastalmente alla particella n.240 ed attraverso l'area di corte dello stesso lotto. Il piano seminterrato è accessibile ad est da via dell'Artigianato.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano sono in latero-cemento con copertura a padiglione, le facciate esterne ai piani superiori sono con mattoni a faccia vista mentre al piano seminterrato sono intonacate. L'edificio è dotato di due loggiati coperti ed un ampio terrazzo con esposizione ad est e balconi ai piani superiori che hanno parapetti in muratura a faccia vista, al piano seminterrato gli accessi carrabili sono provvisti di serrande in metallo mentre gli infissi esterni sono in alluminio, ai piani superiori gli infissi esterni sono in pvc con persiane, la scala condominiale ha pavimentazione in marmo.

Si segnalano alcuni ammaloramenti degli intonaci interni, delle pavimentazioni esterne dei terrazzi e delle finiture dei frontalini.

La corte esterna del fabbricato è delimitata da recinzione di confine con muretto in c.a. ed è censita come bene comune al sub 1 unitamente al vano scala. La stessa si presenta pavimentata ed in parte sistemata a giardino ed è accessibile dai cancelli pedonali e carrabili scorrevoli sul lato est in via dell'Artigianato e dai cancelli pedonale e carrabile sul fronte della strada Provinciale 44.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata nell'anno 1978, data del rilascio della prima Concessione Edilizia.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale stato conservativo.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.80.**

#### RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Torre San Patrizio, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia prot.1328 del 10/06/1977 rilasciata in data 09/11/1978, per la costruzione di nuovo fabbricato in zona artigianale da destinare a laboratorio, rimessa ed abitazioni;

- 
- Concessione Edilizia in Variante prot.1474 del 02/08/1978 rilasciata in data 09/11/1978;
  - Concessione Edilizia in Variante prot.326 del 14/02/1979 rilasciata in data 21/03/1979;
  - Concessione Edilizia in Variante prot.740, Pratica Edilizia n.51/1977, con diniego del 21/06/1988;
  - Concessione Edilizia in Variante prot.2154, Pratica Edilizia n.51/1977, rilasciata in data 12/07/1988;
  - Richiesta di Agibilità/Abitabilità del 25/10/1990, rilasciata in data 01/12/1992 (escluso il piano secondo);
  - Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità del 18/02/1993;
  - Richiesta per la realizzazione di recinzione esterna prot.3135 del 10/07/1997;
  - D.I.A. prot. 6151 del 20/12/2007 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la chiusura della porta d'ingresso del garage al piano seminterrato;
  - C.I.L. prot.1572 del 03/04/2018 per installazione di montascale.

#### **STIMA DEL LOTTO N°2A- TERRENO (FASCIA DI RISPETTO STRADALE)**

#### **RISPOSTA QUESITI (B)2 E (B)10 – DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI**

“LOTTO N.2A” FASCIA DI RISPETTO STRADALE , interposta in corrispondenza dell'accesso al lotto della particella n.187 e la Strada Provinciale 44, identificata al Catasto Terreni al foglio di mappa n.7 particella 240 con qualità di seminativo arborato, la cui quota totale spettante agli esecutati corrisponde al diritto di piena proprietà di 5/16. Il terreno si presenta asfaltato e si estende per una superficie di 50,00mq; lo stesso ricade in zona “D1” denominata come tessuto prevalentemente produttivo, regolamentato dall'art.68 nta. La fascia di rispetto stradale, anche se risulta intestata a ditta privata, di fatto è di uso pubblico e pertanto è da intendersi priva di valore ai fini della presente relazione di stima.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

---

## STIMA DEL LOTTO N°2B - ABITAZIONE

### RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

"LOTTO N.2B" ABITAZIONE identificata alla particella n.187 sub 3, sita in via dell'Artigianato n.10 e collocata al piano terra rialzato dell'edificio. L'abitazione è accessibile dal vano scala condominiale che a sua volta è raggiungibile dalla corte esterna avente accesso dalla strada Provinciale 44 e tramite la fascia di rispetto stradale di uso pubblico sopradescritta al LOTTO N.2A.

L'abitazione, con superficie lorda di circa 166,00mq ed altezza interna pari a circa 2,80m è funzionalmente indipendente e si suddivide come di seguito descritto:

- Zona giorno con ingresso sulla sala, uno studio, una cucina ed un antibagno con bagno;
- Zona notte con corridoio, tre camere e un bagno.

Sono inoltre presenti due loggiati coperti ai lati est ed ovest per una superficie totale di circa 127,00mq, dove il loggiato ad est prosegue a terrazzo per una superficie di circa 136,00mq. Il terrazzo rappresenta in parte il solaio di copertura del piano sottostante ed in prossimità dello stesso sono visibili delle efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua che hanno causato anche distacchi di intonaco sui frontalini.

Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa aventi nella zona giorno e sul corridoio pavimenti in graniglia di marmo, in cucina e nei bagni i rivestimenti sono in monocottura, nelle camere i pavimenti sono in parquet; le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, sul soggiorno è presente una porzione con controsoffitto in cartongesso.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-termo-sanitario, quest'ultimo è gestito da una caldaia standard installata in cucina, il riscaldamento è con radiatori in ghisa.

L'abitazione risulta essere conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 238,10 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.2B – FOGLIO 7						
<u>Part</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unità</u>	<u>m</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup.</u>
187	3	TERRA RIALZATO	ABITAZIONE	166,00	1,00	166,00
		TERRA RIALZATO	LOGGIATO	127,00	0,30	38,10
		TERRA RIALZATO	TERRAZZO	136,00	0,25	34,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 238,10</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione di tipo civile si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.300,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,60.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*



[REDACTED]

---

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.300,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 780,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2B

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€185.700,00**.

---

### STIMA DEL LOTTO N°3- MAGAZZINO

MAGAZZINO identificato alla particella n.187 sub 5, sito in via dell'Artigianato n.10 e collocato al piano secondo sottotetto lato est dell'edificio. Il magazzino è accessibile dal vano scala condominiale che sua volta è raggiungibile dalla corte esterna avente accesso dalla strada Provinciale 44 e tramite la fascia di rispetto stradale di uso pubblico sopradescritta al LOTTO N.2A

Il magazzino si compone di porzioni distaccate, separate l'una dall'altra dal corridoio del vano scala condominiale, entrambe adibite a soffitta e ripostigli con altezze interne variabili da un minimo di circa 0,40m ad un massimo di circa 3,05m, per una superficie lorda pari a circa 157,00 mq.

La porzione più ampia si suddivide in tre ambienti principali comunicanti e due sottotetti con altezze ridotte, mentre l'altra porzione distaccata è costituita da un'unica stanza.

Internamente la soffitta si presenta completamente allo stato grezzo, priva di pavimenti, intonaci, tinteggiature, porte ed impianti; è presente una finestra in metallo con vetro singolo con esposizione verso est. In prossimità del soffitto della stanza centrale si segnala una visibile efflorescenza causata da una localizzata infiltrazione di acqua proveniente dal solaio di copertura.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta pressoché conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, anche se emerge una inesattezza in relazione a quanto rappresentato nella planimetria catastale dove una stanza viene destinata a w.c. ma che di fatto non sussiste ed inoltre tale indicazione non è presente nelle progettazioni depositate in Comune.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.40.**

### RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 157,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**LOTTO N.3 – FOGLIO 7**

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
187	3	SECONDO SOTTOTETTO	MAGAZZINO	157,00	1,00	157,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 157,00</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

**VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA**

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo ai "magazzini", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 470,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

**CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO**

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,32.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.40

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

[REDACTED]

---

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 470,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 150,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 23.500,00.

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per correzione ed aggiornamento catastale € 500,00 iva e cap incluse;

**pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 23.000,00.**

---

## STIMA DEL LOTTO N°4- AUTORIMESSA

### RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

AUTORIMESSA identificata alla particella n.187 sub 7, sita in via dell'Artigianato è accessibile ad est dalla via pubblica ed attraverso la corte comune del lotto.

L'autorimessa è collocata al piano seminterrato lato nord-est dell'edificio e si sviluppa per una superficie lorda di circa 170,00 mq, è dotata di un loggiato coperto ad est, della superficie lorda di circa 49,00mq ed altezza interna pari a 4,70m, sul quale sono presenti due ingressi: uno pedonale con portone e l'altro carrabile con serranda in metallo.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in linea generale in un normale stato conservativo, suddivisa in più ambienti adibiti in parte ad autorimessa ed in parte ad uffici.

La porzione adibita ad autorimessa ha accesso carrabile e occupa lo spazio centrale del piano seminterrato con un'altezza interna pari a 4,70m. Lo spazio è delimitato a sud ed ovest dalla posizione dei pilastri strutturali in c.a., in quanto è privo del muro divisorio previsto a confine con l'altra proprietà adiacente, mentre il lato nord è delimitato da una parete divisoria che lo separa dalla parte adibita ad uffici. Tale porzione si presenta completamente allo stato grezzo, dotata del solo impianto elettrico e comunicante con la zona uffici attraverso una porta.

La porzione adibita ad uffici è accessibile dal portone d'ingresso su loggiato coperto e si presenta suddivisa in tre stanze, un antibagno con bagno e un corridoio. Tale zona risulta pavimentata in monocottura con pareti intonacate e tinteggiate, i controsoffitti alla quota di 2,80m sono in cartongesso, sono presenti gli impianti; elettrico, di riscaldamento e raffrescamento con unità esterne a pompa di calore e condizionatori. L'unità immobiliare non ha accesso diretto al vano scala di uso comune.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite per la diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato sia catastalmente che nelle progettazioni depositate in Comune. Tali difformità risultano in ogni modo sanabili.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'autorimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 189,60 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.4 – FOGLIO 7						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
187	7	SEMINTERRATO	LOGGIATO	49,00	0,40	19,60
		SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	170,00	1,00	170,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 189,60</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'autorimessa si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo alle "autorimesse", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 400,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche del bene che lo descrivono nel dettaglio per poi passare più in particolare all'esame del suo stato conservativo.

### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,52.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*



[REDACTED]

---

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 400,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 210,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.4

Premesso quanto sopra si stima che l'autorimessa oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 40.000,00.

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali:

- spese tecniche per adeguamento catastale ed urbanistico con CILA in sanatoria stimabili in € 3.000,00 iva e cap e sanzioni incluse;
- ripristino della destinazione d'uso originaria per la porzione adibita ad uffici.

**pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 37.000,00.**

---

### ZONA 3 – VIALE DELLA REPUBBLICA

#### **RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE**

La terza zona riguarda i beni immobili appartenenti ad un intero edificio sito nel Comune di Torre San Patrizio in viale della Repubblica ai civici n.27,29,31,33, composto da tre negozi, un magazzino e due abitazioni, collocato nella parte est della cittadina e nei pressi del centro abitato e della scuola materna, ad una distanza in linea d'aria di circa 300m dal centro storico.



*Figura n°7 – Inquadramento territoriale ZONA 3*

Il fabbricato nel quale sono situati gli immobili è del tipo isolato con il lato sud che confina con la strada Provinciale 44 via Della Repubblica, il lato nord che si affaccia su terreni agricoli di altre proprietà, mentre nei restanti lati confina con lotti edificati di altre proprietà.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto urbano da tempo edificato, costituito prevalentemente da fabbricati adibiti a residenze e negozi; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari e servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Per gli immobili della ZONA 3 la valutazione viene suddivisa in n.6 LOTTI data la possibilità di essere compravenduti separatamente:**

- **LOTTO N.5= Negozio**
- **LOTTO N.6 = “A” Abitazione + “B” Magazzino**
- **LOTTO N.7= Abitazione**



- sub 2– categ. A/2, classe 2 - vani 7,5 - 156mq – escluse aree scop.154mq- piano 1– rendita €263,39;
- sub 3– categ. A/2, classe 2 - vani 7 - 159mq – escluse aree scop.157mq- piano 2– rendita €245,83;
- sub 5– categ. C/2, classe U - 144mq – sup. totale 165mq – piano S1 – rendita €163,61;
- sub 6– categ. C/1, classe 3 - 36mq – sup. totale 41mq – piano T – rendita €604,25;
- sub 7– categ. C/1, classe 3 - 40mq – sup. totale 49mq – piano T – rendita €671,39.

Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:



*Figura n°9 – Estratto di mappa catastale della zona 3*

**Il coefficiente globale di zona**, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

### **RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, all'interno del quale sono situate le unità immobiliari oggetto di stima, si distribuisce su di un piano seminterrato e tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto inaccessibile; lo stesso ospita un totale di tre negozi, un magazzino e due abitazioni. I piani fuori terra sono collegati internamente da un vano scala accessibile al piano terra dal viale della Repubblica.

La costruzione ha struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni e muro di spina, che al piano seminterrato è mista con pilastri e travi in c.a., la copertura è ad una falda con struttura in legno ed

---

in parte è a terrazza non praticabile, i solai di piano sono in latero-cemento, le murature interne sono in laterizi forati, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, sono presenti dei balconi ai piani superiori con ringhiere in metallo, gli infissi esterni ai piani superiori sono in legno con vetro singolo, persiane e scuri in legno, al piano terra il portone d'ingresso del vano scala è in legno, gli altri accessi hanno serrande in metallo e vetrine con serramenti in legno e in alluminio, il vano scala ha pavimentazioni in marmo, ringhiere in metallo e carta da parati alle pareti.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967 e più precisamente nell'anno 1960, data della prima Concessione Edilizia.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un mediocre stato conservativo.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.70.**

#### RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Torre San Patrizio, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n.2510 del 12/11/1960, per la costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Permesso di Abitabilità prot.2711 rilasciato il 22/10/1961
- Concessione Edilizia n.689 del 25/05/1988, per opere interne al piano terra e cambio di destinazione d'uso da garage a negozi;
- Nulla Osta Agibilità dei negozi al piano terra del 01/07/1992;
- Concessione in Sanatoria prot.2310 del 23/06/1998 per abusi edilizi realizzati nell'anno 1962 riguardanti il cambio di destinazione d'uso al piano terra e modifiche estetiche.

## STIMA DEL LOTTO N°5- NEGOZIO

NEGOZIO, identificato alla particella n.130 sub 1, ubicato in viale Della Repubblica n.27 è collocato al piano terra lato ovest dell'edificio ed è direttamente accessibile dalla via pubblica. Il negozio è costituito da un locale vendita e dal retrobottega con porta di collegamento al vano scala di uso comune, per una superficie lorda pari a circa 46,60mq ed altezza interna di circa 3,20m.

Internamente il negozio si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi pavimenti con piastrelle di graniglia di marmo, i divisori sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e la vetrina d'ingresso ha serramenti in legno con serranda in metallo.

Sono presenti gli impianti elettrico e di riscaldamento con ventilconvettori di vecchia generazione.

Il negozio risulta essere conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 46,60 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.5 – FOGLIO 7						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	1	TERRA	NEGOZIO	46,60	1.00	46,60
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 46,60</b>

*Tabella delle superfici commerciali*



---

## VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo commerciale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 970,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

## CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità immobiliare la cifra di € 970,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 480,00.

## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.5

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **22.300,00.**

---

## STIMA DEL LOTTO N°6A

### RISPOSTA QUESITO (B)2– DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.130 sub 2, sita in viale Della Repubblica n.29, collocata al piano primo ed accessibile dal vano scala di uso comune.

L'abitazione, con superficie lorda di circa 156,00mq ed altezza interna di circa 2,85m, è composta da: corridoio, cucina con retro cucina, un salotto, due w.c. una sala e tre camere da letto; dalla sala è possibile accedere al balcone esposto a sud avente una superficie lorda di circa 6,50mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione aventi pavimenti in graniglia di marmo, le pareti interne sono rivestite con carta da parati che in diverse zone appare scollata e danneggiata, per il retro cucina, un bagno ed il salotto le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto della sala presenta delle modanature in gesso decorative, le finestre sono dotate di scuri in legno, le porte interne sono in legno, un bagno presenta rivestimenti in piastrelle di ceramica. Si segnalano alcuni ammaloramenti degli intonaci interni.

Le utenze sono allacciate, sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano, idrico e termico, quest'ultimo è con radiatori in ghisa ed è gestito da una caldaia standard installata all'interno della centrale termica posta al piano seminterrato, sub 5, LOTTO n.6B, è inoltre installato all'interno di un bagno un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

### RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 167,60 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**LOTTO N.6A- FOGLIO 7**

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	2	PRIMO	ABITAZIONE	165,00	1,00	165,00
		PRIMO	BALCONE	6,50	0,40	2,60
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 167,60</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione civile si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.300,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche del bene che lo descrivono nel dettaglio per poi passare più in particolare all'esame del suo stato conservativo.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.300,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 640,00.

---

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.6A

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **107.000,00**.

STIMA DEL LOTTO N°6B- MAGAZZINO

RISPOSTA QUESITO (B)2– DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

MAGAZZINO identificato alla particella n.130 sub 5, sito in viale Della Repubblica snc e collocato al piano seminterrato dell'edificio, con accesso dalla via pubblica ed attraverso una rampa carrabile esterna posta sul lato est del fabbricato; lo stesso ha una superficie lorda di circa 169,60 mq ed altezza interna pari a circa 3,30m misurata allo stato grezzo. Il magazzino è composto da un ampio locale con muro di spina e pilastri centrali in c.a. ed una centrale termica, all'interno della quale è installata la caldaia dedicata all'abitazione posta al piano primo, sub 2, LOTTO n.6A.

Internamente il magazzino si presenta allo stato grezzo con tubazioni a vista, privo di impianti e mancano le pavimentazioni, gli intonaci e le tinteggiature; le finestre sono in ferro con vetro singolo, l'ingresso carrabile è dotato di serranda in metallo, le porte interne sono in legno.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche ma difforme alla planimetria catastale acquisita in quanto non viene rappresentato il locale caldaia.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.40.**

RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 169,60 mq**. Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**LOTTO N.6B – FOGLIO 7**

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	5	SEMINTERRATO	MAGAZZINO	169,60	1,00	169,60
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 169,60</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo ai "magazzini", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 470,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,28.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.40

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 470,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 130,00.

---

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.6B

Premesso quanto sopra si stima che l'autorimessa oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **22.000,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per aggiornamento dello stato catastale € 1.000,00 iva e cap incluse, ***pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 21.000,00***.

---

## STIMA DEL LOTTO N°7- ABITAZIONE

ABITAZIONE, identificata alla particella n.130 sub 3, sita in viale Della Repubblica n.29 è collocata al piano secondo ed è accessibile dal vano scala di uso comune.

L'abitazione, che si sviluppa sul lato est del piano per una superficie lorda di circa 91,00mq ed altezza interna di 2,60m, è composta da: corridoio, cucina con balcone, una sala, un w.c. e due camere da letto.

Fanno parte della stessa unità immobiliare anche il ripostiglio e la veranda chiusa, collocati sullo stesso piano, accessibili dal vano scala ed aventi una superficie lorda di circa 60mq.

Il ripostiglio, ad ovest della scala, ha altezza interna che arriva fino al solaio di copertura, mentre la veranda chiusa, antistante il vano scala, ha uscita sul balcone a sud della superficie lorda di circa 6,50mq; lo stesso balcone è anche accessibile dalla cucina.

Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione aventi pavimenti in graniglia di marmo, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno hanno piastrelle in ceramica, la veranda ha pavimentazione in linoleum, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le stanze esposte verso nord presentano i controsoffitti in cartongesso, le porte interne sono in legno; il ripostiglio si trova allo stato grezzo, privo di pavimenti, intonaci e tinteggiatura all'interno del quale è presente un camino a legna.

Si segnala che all'interno della veranda è visibile una macchia di muffa dovuta probabilmente ad infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Le utenze sono allacciate, sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano, idrico e termico, quest'ultimo è con radiatori in ghisa ed è gestito da una caldaia standard installata in cucina.

L'unità immobiliare risulta essere conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 126,60 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.7 – FOGLIO 7						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	3	SECONDO	ABITAZIONE	91,00	1,00	91,00
		SECONDO	RIPOSTIGLIO E VERANDA	60,00	0,55	33,00
		SECONDO	BALCONE	6,50	0,40	2,60
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 126.60</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione civile si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.300,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche del bene che lo descrivono nel dettaglio per poi passare più in particolare all'esame del suo stato conservativo.

### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*



[REDACTED]

---

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.300,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 640,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.7

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **81.000,00**.

## STIMA DEL LOTTO N°8- NEGOZIO

NEGOZIO, identificato alla particella n.130 sub 9, sito in viale Della Repubblica n.29 è collocato al centro del piano terra dell'edificio ed è direttamente accessibile dalla via pubblica.

Il negozio è costituito dal locale vendita, un antibagno con bagno e un disimpegno dal quale si accede al vano scala di uso comune, per una superficie lorda pari a circa 42,00mq ed altezza interna di circa 3,20m.

Internamente il negozio si presenta in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi pavimenti con piastrelle di graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno, la vetrina ha serramenti in alluminio e serranda in metallo. Le utenze sono staccate e sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento con pompa di calore.

Il negozio è difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite per la realizzazione del disimpegno ed alcuni divisori interni. Tali difformità risultano in ogni modo sanabili.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 42,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.8 – FOGLIO 7						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	6	TERRA	NEGOZIO	42,00	1.00	42,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 42.00</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

## VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione

d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo commerciale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 970,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

#### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,56.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.80

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità immobiliare la cifra di € 970,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 540,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.8

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 22.600,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per adeguamento dello stato catastale e urbanistico dell'immobile con CILA in sanatoria stimabile in € 2.000,00 iva e cap sanzione incluse,

***pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 20.600,00.***

## STIMA DEL LOTTO N°9- NEGOZIO

NEGOZIO, identificato alla particella n.130 sub 7, sito in viale Della Repubblica n.31 è collocato al piano terra lato est del fabbricato ed è direttamente accessibile dalla via pubblica.

Il locale, per il quale non è stato possibile l'accesso ma sulla scorta delle informazioni fornite dai proprietari, è costituito dal locale vendita con un antibagno e bagno, per una superficie lorda pari a circa 46,00mq ed altezza interna di circa 3,20m.

Internamente il negozio si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi pavimenti con piastrelle di graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno, la vetrina ha serramenti in alluminio e serranda in metallo.

Le utenze sono staccate, sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, non è presente l'impianto di riscaldamento.

Il negozio risulta essere conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali reperite.

La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

## RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 46,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.9 – FOGLIO 7						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
130	7	TERRA	NEGOZIO	46,00	1.00	46,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 46,00</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

---

### VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo commerciale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 970,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità immobiliare la cifra di € 970,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 480,00.

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.9

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 22.000,00.

---

**RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:**

**ZONA 1 – C.DA LAME:**

- **LOTTO 1A- TERRENO AGRICOLO: € 54.315,00**

il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà 1/2 è pari a € 27.157,50

- **LOTTO 1B - TERRENO AGRICOLO : € 11.880,00**

il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà 1/4 è pari a € 2.970,00

- **LOTTO 1C – TERRENO AGRICOLO (FASCIA DI RISPETTO STRADALE): € 0.00**

il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà 3/12 è pari a € 0.00

**VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA ZONA 1 È DI € 66.195,00**

**VALORE DELLA ZONA 1 RIFERITO ALLE QUOTE DEL [REDACTED] è di € 30.127,50**

**ZONA 2 – VIA DELL'ARTIGIANATO:**

- **LOTTO 2A- – TERRENO (FASCIA DI RISPETTO STRADALE): € 0.00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 2/16 è pari a € 0.00 ed il  
valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà di 3/16 è pari a € 0.00

- **LOTTO 2B - ABITAZIONE : € 185.700,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 3/8 è pari a € 69.637,50 ed  
il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà di 5/8 è pari a € 116.062,50

- **LOTTO 3 – MAGAZZINO : € 23.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 3/8 è pari a € 8.625,00 ed  
il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà di 5/8 è pari a € 14.375,00

- **LOTTO 4 – AUTORIMESSA : € 37.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 3/8 è pari a € 13.875,00 ed  
il valore spettante al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà di 5/8 è pari a € 23.125,00

**VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA ZONA 2 È DI € 245.700,00**

**VALORE DELLA ZONA 2 RIFERITO ALLE QUOTE DELLA SIG.RA [REDACTED] è di € 92.137,50**

**VALORE DELLA ZONA 2 RIFERITO ALLE QUOTE DEL SIG. [REDACTED] è di € 153.562,50**

---

**ZONA 3 – VIALE DELLA REPUBBLICA:**

- **LOTTO 5– NEGOZIO : € 22.300,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a €3.716,67 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a €6.690,00

- **LOTTO 6A - ABITAZIONE : € 107.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a € 17.833,33 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a €32.100,00

- **LOTTO 6B– MAGAZZINO : € 21.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a € 3.500,00 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a € 6.300,00

- **LOTTO 7 – ABITAZIONE : € 81.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a € 13.500,00 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a € 24.300,00

- **LOTTO 8– NEGOZIO : € 20.600,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a € 3.433,33 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a € 6.180,00

- **LOTTO 9– NEGOZIO : € 22.000,00**

il valore spettante alla Sig.ra [REDACTED] con diritti di proprietà di 1/6 è pari a € 3.666,67 e con diritti di nuda proprietà di 2/6, considerando l'età dell'usufruttuario di 93 anni, è pari a €6.600,00

***VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA ZONA 3 È DI € 273.900,00***

***VALORE DELLA ZONA 3 RIFERITO ALLE QUOTE DELLA SIG.RA [REDACTED] È DI € 127.820,00***

***VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 585.795,00***

***VALORE TOTALE RIFERITO ALLE QUOTE DELLA SIG. [REDACTED] È DI € 219.957,50***

***VALORE TOTALE RIFERITO ALLE QUOTE DEL SIG [REDACTED] È DI € 183.690,00***



---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA**

All'atto della notifica del pignoramento il Sig. [REDACTED] era intestatario degli immobili pignorati della ZONA 1 con:

- Denuncia di successione del 09/03/2008 intestata a [REDACTED] Volume 334 n.7 registrata in data 02/04/2009 Voltura n. 3421.1/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009 - Trascrizione del 27/11/2012 Registro Particolare 6088 Registro Generale 9085.

All'atto della notifica del pignoramento i Sig.ri [REDACTED] erano intestatari degli immobili pignorati della ZONA 2 con:

- Denuncia di successione del 09/03/2008 intestata a [REDACTED] Volume 334 n.7 registrata in data 02/04/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009- Trascrizione del 27/11/2012 Registro Particolare 6088 Registro Generale 9085.
- Atto di divisione del 10/12/1990, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM), Repertorio n.43136 - Registrazione n.2320 in data 27/12/1990 - in atti dal 24/10/1995.

All'atto della notifica del pignoramento la Sig.ra [REDACTED] era intestataria degli immobili pignorati della ZONA 3 con:

- Atto di Donazione e rettifica di intestazione del 28/06/1999, notaio [REDACTED] sede Porto San Giorgio (FM), Repertorio n.102243 Registrazione n.1416 in data 15/07/1999 - Pratica n. 38672 in atti dal 07/03/2001- Trascrizione del 03/07/1999, Registro Particolare 3046 Registro Generale 4779.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

**ZONA 1 - LOTTO 1A - Comune di Torre San Patrizio- foglio 8 - Particelle 64- 65-138-139-140**

**[REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/2**

1. [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 al 18/03/1979;

- 
2. [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 3/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, con Denuncia di successione del 18/03/1979 - registrata a Fermo (FM) Volume 64 n.8 in data 11/08/1979, in atti dal 19/03/1982;
3. [REDACTED] proprietà per 1/1, con Atto di Divisione e Cessione Diritti del 16/04/2004, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n.18422 –) Registrazione n.222 in data 29/04/2004 - Pratica n. AP0081703 in atti dal 27/05/2004;
4. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, con Denuncia di successione del 09/03/2008, intestata a [REDACTED], Volume 334 n.7, registrata in data 02/04/2009 Voltura n. 3421.1/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009;

**ZONA 1 - LOTTO 1B - Comune di Torre San Patrizio- foglio 12 - Particelle 1-2**

**[REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/4**

1. [REDACTED] proprietà, dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 al 26/09/1988;
2. [REDACTED] proprietà per 3/12, [REDACTED] proprietà per 1/12, [REDACTED] proprietà per 1/12, [REDACTED] proprietà per 2/12, [REDACTED] proprietà per 3/12, [REDACTED] proprietà per 1/12, [REDACTED] proprietà per 1/12, con Atto del 26/09/1988, notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Fermo (FM), Repertorio n.31608 Registrazione n.1475 in data 13/10/1988 - Voltura n. 382688 in atti dal 01/02/1990;
3. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, con Atto di divisione e Cessione Diritti del 16/04/2004, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n.18422,Registrazione n.222 in data 29/04/2004 - Voltura n. 3459.3/2004 - Pratica n. AP0081703 in atti dal 27/05/2004;
4. [REDACTED] proprietà per 2/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, con Denuncia di successione del 09/03/2008, intestata a [REDACTED] Volume 334 n.7, registrata in data 02/04/2009 Voltura n. 3421.1/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009;

**ZONA 1 - LOTTO 1B - Comune di Torre San Patrizio- foglio 12 – Particella 201**

**[REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 3/12**

1. [REDACTED] comproprietario, [REDACTED] comproprietario, dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 al 18/03/1979;

- 
2. [redacted] proprietà per 1/6, [redacted] proprietà per 3/6, [redacted] proprietà per 1/6, [redacted] proprietà per 1/6, con Denuncia di successione del 18/03/1979 - registrata a Fermo (FM) Volume 64 n.8 in data 11/08/1979, in atti dal 19/03/1982;
3. [redacted] proprietà per 2/12, [redacted] proprietà per 3/12, [redacted] proprietà per 3/12, [redacted] proprietà per 2/12, [redacted] proprietà per 2/12, con Denuncia di successione del 09/03/2008, intestata a [redacted], Volume 334 n.7, registrata in data 02/04/2009 Voltura n. 3421.1/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009;

**ZONA 2 – LOTTO 2A - Comune di Torre San Patrizio- foglio 7– Particella 240**

**[redacted] diritti di proprietà di 2/16 e [redacted] diritti di proprietà di 3/16**

1. [redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2, [redacted] Usufrutto per 1/4, dall'impianto meccanografico del 21/02/1976 al 05/05/1977;
2. [redacted] proprietà per 1000/1000, con Atto del 05/05/1977, pubblico ufficiale Segretario Comune, sede Torre San Patrizio (FM) Repertorio n.150, registrato a Fermo (FM) Volume 31 n.1572 in data 13/06/1977 - Voltura n. 1481 in atti dal 19/03/1982;
3. [redacted] usufrutto per 1/4 con Voltura D'ufficio n.180 del 17/11/1980 in atti dal 19/03/1982;
4. [redacted], con Frazionamento del 09/10/1979, in atti dal 19/03/1982 da verificare;
5. [redacted] proprietà per 1/8, [redacted] proprietà per 1/8, [redacted] proprietà per 2/8 [redacted] proprietà per 1/8, [redacted] proprietà per 1/8, [redacted] proprietà per 2/8, con Atto del 29/05/1981, notaio [redacted] sede Grottammare (AP) Repertorio n. 2771 – UR sede San Benedetto Del Tronto (AP) Registrazione n.1603 in data 24/08/1981 - in atti dal 31/05/1985;
6. [redacted] proprietà per 2/16, [redacted] proprietà per 2/16, [redacted] proprietà per 4/16, [redacted] proprietà per 3/16, [redacted] proprietà per 1/16, [redacted] proprietà per 4/16, con Denuncia di successione del 09/03/2008, intestata a [redacted] Volume 334 n.7, registrata in data 02/04/2009 Voltura n. 3421.1/2009 - Pratica n. AP0091166 in atti dal 07/04/2009;

**ZONA 2 – LOTTI 2B, 3, 4 - Comune di Torre San Patrizio- foglio 7– Particella 187– sub 3**

**[redacted] diritti di proprietà di 3/8 e [redacted] diritti di proprietà di 5/8**

- 
1. [REDACTED] proprietà per 125/1000, [REDACTED] proprietà per 125/1000, [REDACTED] proprietà per 250/1000, [REDACTED] proprietà per 125/1000, [REDACTED] proprietà per 125/1000, [REDACTED] proprietà per 250/1000, dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 al 10/12/1990;
2. [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, [REDACTED] proprietà per 2/4, [REDACTED] proprietà per 1/4, con Atto di divisione del 10/12/1990, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM) Repertorio n. 43136, Registrazione n. 2320 in data 29/04/2004, in atti dal 27/05/2004;
3. [REDACTED] proprietà per 3/8, [REDACTED] proprietà per 5/8, con Atto di divisione del 10/12/1990, Atto di divisione del 10/12/1990, notaio [REDACTED] sede Fermo (FM), Repertorio n.43136 -Registrazione n.2320 in data 27/12/1990 - in atti dal 24/10/1995;

**ZONA 3 – LOTTI 5,6,7,8,9,10 -Comune di Torre San Patrizio- foglio 7– Particella 130- sub1-2-3-5-6-7**

**[REDACTED] diritti di proprietà di 1/6 e diritti di nuda proprietà di 2/6**

1. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 19/04/1996;
2. [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 1/6, [REDACTED] proprietà per 4/6, con Denuncia di successione del 19/04/1996, Registrata a Fermo (FM) Volume 202 n.49 in data 04/10/1996 - Voltura n. 6686.1/1996 in atti dal 29/09/1997;
3. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, con Atto di Donazione del 28/06/1999, notaio [REDACTED] sede Porto San Giorgio (FM) Repertorio n.102243 - Voltura n. 4938.2/1999 in atti dal 10/08/1999;
4. [REDACTED] proprietà per 1/6 nuda proprietaria di 2/6, [REDACTED] proprietà per 1/6 nuda proprietaria di 2/6, [REDACTED] Usufrutto per 1/1, con Atto di Donazione e rettifica di intestazione del 28/06/1999, notaio [REDACTED] sede Porto San Giorgio (FM), Repertorio n.102243m Registrazione n.1416 in data 15/07/1999 - Pratica n. 38672 in atti dal 07/03/2001.

La continuità delle provenienze ventennali relative alle Denunce di Successione sono state formalizzate con l'accettazione tacita di eredità, atto notaio [REDACTED] del 29/08/2019: Reg. Gen. n.6670 e n.6671, Rep.18422 - Reg. Gen. n.6672 e n.6673, Rep.31732 - Reg. Gen. n.6674, Rep. 102243.

---

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9– ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Atto Giudiziario del 17/02/1994 – reg. particolare n. 153 – reg. generale n. 972– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale €114.594,71 - soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]. (cancellazione totale);
2. Atto Giudiziario del 17/02/1994 – reg. particolare n. 154 – reg. generale n. 973– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale €15.506,589- soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED] (cancellazione totale)
3. Atto Giudiziario del 04/08/2010– reg. particolare n. 1582 – reg. generale n. 6514– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale € 49.741,09- soggetto a favore [REDACTED], sede Fermo (FM), Codice fiscale [REDACTED];
4. Atto Notarile Pubblico del 31/08/2010– reg. particolare n. 1656 – reg. generale n. 6995– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito- Capitale € 350.000,00- soggetto a favore [REDACTED], sede Ancona (AN), Codice fiscale [REDACTED];
5. Atto Notarile Pubblico del 31/08/2010– reg. particolare n. 1657 – reg. generale n. 6995– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito- Capitale € 190.000,00- soggetto a favore [REDACTED], sede Spoleto(PG), Codice fiscale [REDACTED];
6. Atto Notarile Pubblico del 31/08/2010– reg. particolare n. 1658 – reg. generale n. 6995– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito- Capitale € 60.000,00- soggetto a [REDACTED] sede Siena (SI), Codice fiscale [REDACTED]
7. Atto Giudiziario del 19/03/2012– reg. particolare n. 296– reg. generale n. 2093– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale € 3.184.451,00- soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]
8. Atto Giudiziario del 12/04/2012– reg. particolare n. 395– reg. generale n. 2656– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale € 355.744,17- soggetto a favore [REDACTED], sede Ancona (AN), Codice fiscale [REDACTED]

- 
9. Atto Giudiziario del 19/04/2012– reg. particolare n. 424– reg. generale n. 2884– ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale € 308.731,75- soggetto a favore [REDACTED], sede ANCONA (AN), Codice fiscale [REDACTED]
10. Atto Giudiziario del 26/10/2013– reg. particolare n. 5484– reg. generale n. 8069– atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili- soggetto a [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]
11. Atto Giudiziario del 25/05/2019– reg. particolare n. 2960– reg. generale n. 4229– atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili- soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]
12. Atto Giudiziario del 22/12/2004– reg. particolare n. 1298– reg. generale n. 2062– atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili- soggetto a favore [REDACTED], sede Bergamo (BG), Codice fiscale [REDACTED]

#### RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi.

#### RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili pignorati e descritti nella ZONA 1, relativi ai terreni agricoli, risultano essere curati dal [REDACTED], in qualità di comproprietario e fratello dell'esecutato.

Gli immobili pignorati della ZONA 2, riguardanti l'abitazione, il magazzino e l'autorimessa, risultano occupati dal Sig. [REDACTED], dalla moglie [REDACTED]

Gli immobili pignorati della ZONA 3 riguardanti il magazzino al piano seminterrato ed negozi al piano terra non risultano occupati, mentre l'appartamento al piano secondo risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], in qualità di comproprietaria e sorella dell'esecutata, e l'appartamento al piano primo risulta occupato dalla figlio della [REDACTED] con la sua famiglia.

[REDACTED]

---

Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta essere costituito alcun condonino.

### RISPOSTA QUESITO (B)13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### ALLEGATI:

##### A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti\_Comune di Torre San Patrizio;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. Certificato di stato civile/di residenza/estratto atto di matrimonio

##### B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

##### C- Fascicolo Fotografico

##### D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti,ecc..;

##### E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita

##### F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 21/01/2024

il C.T.U.

[REDACTED]