

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Da

[]

Contro

[]

G.E.: Dottoressa Lucia ROCCHI

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 27/06/2023

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 26/08/2022 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Lucia Rocchi, 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 16 novembre 2022 alle ore 15,45 (primo SOPRALLUOGO) congiuntamente all'incaricato dell’“ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE“ in qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO, si sono effettuati i primi ed unici accessi con relativo sopralluogo.(vedi verbali allegati [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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi

m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro

anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Alessandra Ciocchetti Notaio in Roma con studio in Via Monte Zebio n.28.

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 in quanto gli esecutati sono coniugi. E' stata comunque inoltrata la richiesta di stato civile degli esecutati al Comune di Massa Fermana.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censiti all' N.C.E.U individuano due immobili composti dai subalterni 1 e 2 sulla particella 452 componenti il primo compendio immobiliare, sito nel Comune di ed anche un immobile sito nel medesimo Comune con medesimo accesso ed identificato con i subalterni 2 e 3 sulla particella 154, fabbricato contiguo al primo ma separatamente identificato e tecnicamente autonomo:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MASSA FERMANA (Codice F 021) - Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza vani /m ³	superficie	Rendita	indirizzo
			A/2	5	4	96 mq.	185,92	
			C/6	4	20 mq.	23 mq.	46,48	
			A/2	3	4,5	113 mq.	153,39	
			C/6	1	21 mq.	25 mq.	29,28	

Gli immobili individuati comprendenti i subalterni sopra individuati e che compongono un intero compendio immobiliare diviso su due fabbricati distinti e compresa la corte insistente sugli stessi, confinano a sud con proprietà Fermani/Procaccini, ad ovest con proprietà Fermani, a nord con via Casellano e proprietà Trillini/Grimaldi ed ad est con via Castellano.

b) Gli immobili siti nel Comune di [] sono composti da due corpi fabbrica: uno, quello insistente sulla particella 154, è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '90. L'immobile identificato sulla particella 452 è stato ristrutturato parzialmente agli inizi degli anni 90. La struttura di entrambe le porzioni è in muratura portante, gli impianti rispettano la normativa L.46/90 e sono coevi alla ristrutturazione così come l'impianto di riscaldamento. Le finestre dell'immobile identificato sulla particella 154 sono in alluminio a t/t e le persiane sono in alluminio. Le finiture interne di questa porzione di immobile sono di buona fattura con pavimenti in ceramica. I locali posti al piano terra e S1 sono al grezzo. La casa possiede un giardino comune recintato con ingresso pedonale e carrabile L'accesso al piano primo, dove è collocato l'appartamento part.154 è garantito da scala a chiocciola in acciaio che sbarca su ampio terrazzo. L'immobile identificato con la part. 452 ,parzialmente ristrutturato, ha pavimenti in ceramica, finestre in legno e persiane in alluminio. La loggia di ingresso è invece confinata dall'esterno con struttura in alluminio e vetro. Sul lato ovest del fabbricato è presente una costruzione ad uso capanna in acciaio e copertura in lamiera usata come ricovero attrezzi e materiali. La parte esterna di entrambe le porzioni risulta ,nel suo complesso, essere invece ben mantenuta. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione dei suddetti fabbricati è esente da IVA in quanto ricadono nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

c) per quanto concerne la costruzione **sulla particella 154**, la stessa è stata edificata anteriormente al 2 settembre 1967. Successivamente, nell'anno 1983 viene rilasciata Concessione Edilizia [] del 11/04/1983 finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato ad uso abitativo. Successivamente nell'anno 1986 viene richiesta la Variante n. [] 1986. Nell'anno 1990 viene rilasciata, l'Autorizzazione []/1990 finalizzata la cambio d'uso di porzione del piano terra. Nel anno 1993 viene rilasciata un'Autorizzazione edilizia non realizzata [] (1993). Nel anno 2002 viene rilasciata un'Autorizzazione Edilizia non realizzata [] (2002). Dall'analisi della documentazione reperita si evince che lo stato dei luoghi rappresentato nello stato di fatto dell'autorizzazione n.727 e corrispondente, di massima allo stato attuale, non è corroborato da nessuna autorizzazione precedente e quindi in difformità dai titoli assentiti. ;(vedi documenti allegato [F1])

d) L'edificazione del fabbricato sito invece **sulla particella 452** è avvenuta nell'anno 1972 ed a seguito di Licenza di Costruzione [redacted] 1973 successivamente modificata con Concessione Edilizia [redacted] e Variante [redacted]. La divisione interna del piano terra è parzialmente difforme in quanto l'angolo cottura è in open space e non confinato da parati come previsto nelle autorizzazioni sopra citate. E però presente, sulla particella ed a ridosso del fabbricato, una capanna in lamiera stabilmente infissa al suolo ed ancorata alle pareti perimetrali, della dimensione di circa 3,00 ml. * 6,00 ml, che non è mai stata autorizzata e quindi risulta essere abusiva. (vedi documento allegato [F2])

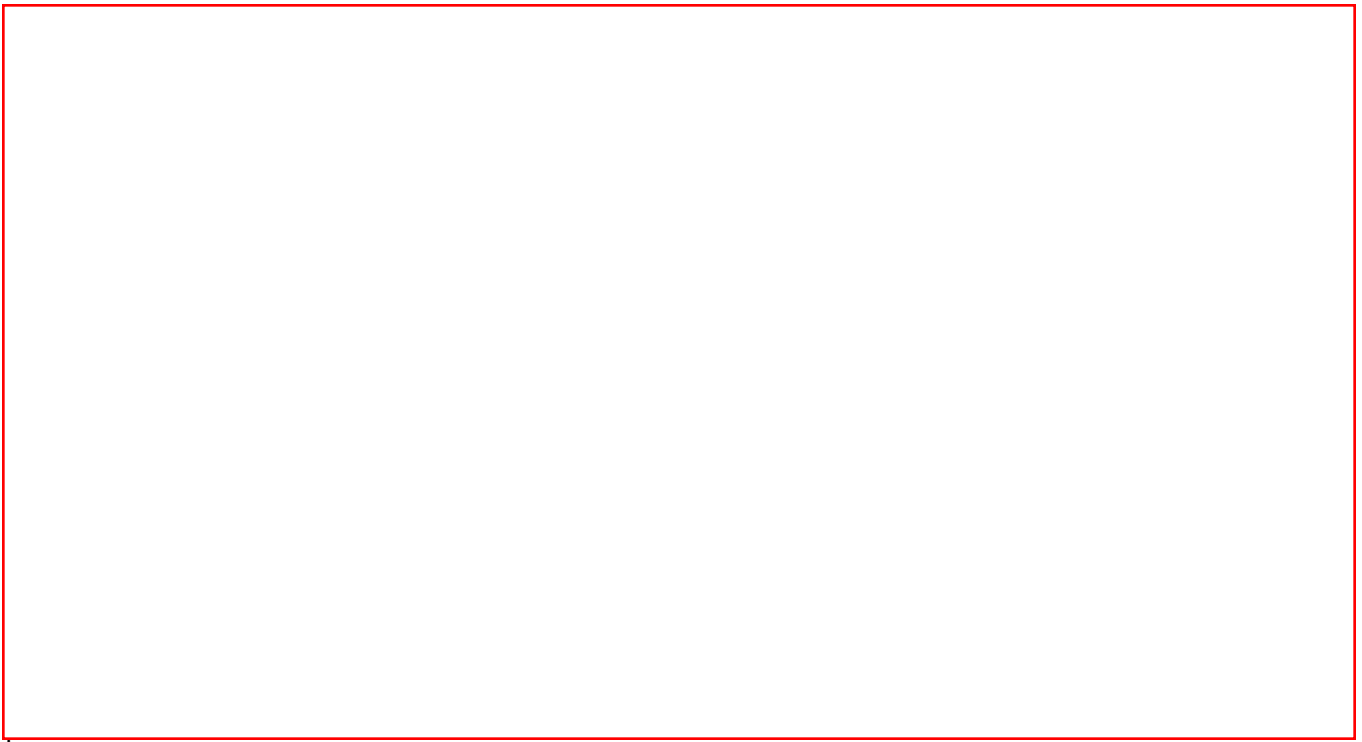
e) Non si rende necessaria la richiesta di CDU in quanto l'esecuzione non comprende terreni agricoli o edificabili.

f) Il bene pignorato **sulla particella 154** risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare. Catastalmente parlando l'immobile risulta essere ben individuato al N.C.T. ed all'N.C.E.U. Lo stesso però risulta **essere urbanisticamente difforme e necessita di una sanatoria opere interne**. Il bene pignorato **sulla particella 452** risulta accatastato e rappresentato nel rispettivo estratto di mappa catastale e nelle planimetrie allegate alla presente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare. Catastalmente parlando sulla planimetria catastale risulta un locale garage che invece è stato assorbito dall'unità immobiliare così come previsto nelle autorizzazioni dell'anno 1983 e 1986. Inoltre per quanto concerne la conformità urbanistica si rileva che il **piano terra ha una parziale difformità nella distribuzione interna, sul prospetto anteriore** (da porta garage a finestra) **e nella loggia esterna che risulta essere chiusa** ed inoltre che **il locale posto sul retro del fabbricato principale è abusivo**. Tale condizione evidenzia la necessità di procedere ad una **sanatoria per opere interne – modifica prospettica ed eliminazione delle tamponature della loggia chiusa e della capanna abuso edilizio** al fine di ottenere la conformità urbanistica e quella catastale. Si segnala inoltre che su tale immobile sono ancora gravanti gli usufrutti di Tarulli Sesto e di Tulliani Igina perché mai riuniti alla nuda proprietà benché i soggetti sono defunti. (vedi documento allegato [G])

g) ed h) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di atti regolarmente trascritti ed in base a questa cronologia ventennale . Trattasi di: atto a rogito del Notaio Mario Danielli di Fermo del

[redacted]

[redacted]



i) determinazione del valore degli immobili pignorati:


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

IL PIÙ' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AI SUBALTERNI 2/3 DELLA PARTICELLA 154
COMUNE DI **- VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO**

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

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 100

IMMOBILE	Immobile in V 				
Proprietà					
Destinazione	cella	154	Sub.	2/3	Cat. A/2
				Anno di costruzione/ristrutturazione	?
				Descrizione	

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. al 100%	113,00	al 50%	25,00	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							126,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
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	5.200
Affaccio		AFF		x	
Taglio	< mq 70: 1,10	TAG	1,100	x	10.401
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x	10.401
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	30 anni dal 1993	VET	0,800	x	-20.802
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	5.200
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizzazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	10.401
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			1,173942	EUR	18.092

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
AD APRILE 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
825,47		1,173942		969,05		126,00		122.101 ± 46.890

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE AL SUBALTERNO 1/2 DELLA PARTICELLA [REDACTED]
COMUNE [REDACTED] - 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 100

IMMOBILE									
Proprietà									
Destinazione	Residenzi	[REDACTED]	art cella	452	Sub.	1/2	Cat.	A/2	
								Anno di costruzione/ristrutturazione	?
				Descrizione					

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. al 100%	119,00	al 50%		al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
Superficie commerciale mq							119,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
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	4.912
Affaccio		AFF		x	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	x	4.912
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	30 anni dal 1993	VET	0,800	x	-19.646
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	4.912
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizzazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	9.823
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			1,01871	EUR	1.838

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD APRILE 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
825,47		1,01871		840,91		119,00		100.069 ± 38.429

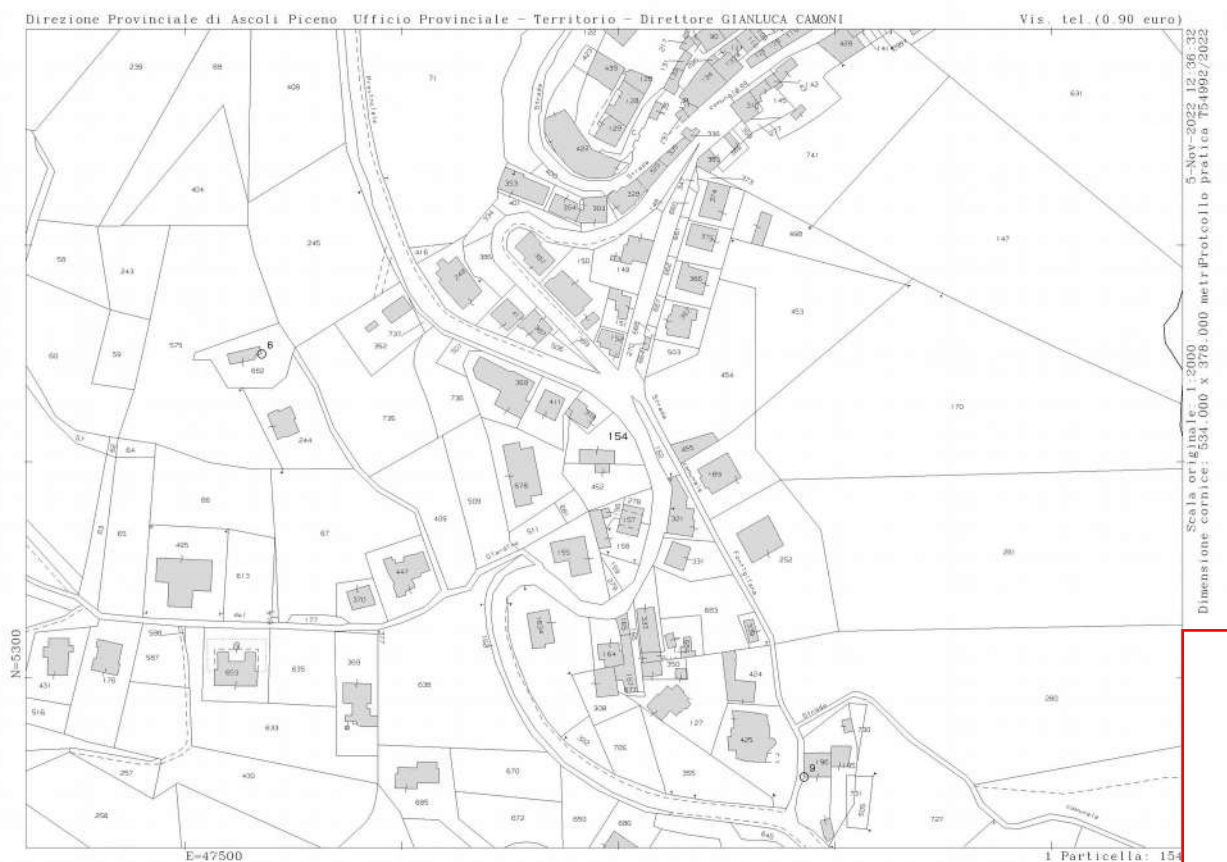
l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere nel formare due (2) lotti per gruppi omogenei in quanto le porzioni di fabbricato hanno capacità economica propria. I lotti vengono sotto individuati ed indicati nel quadro conclusivo della presente relazione con indicazione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

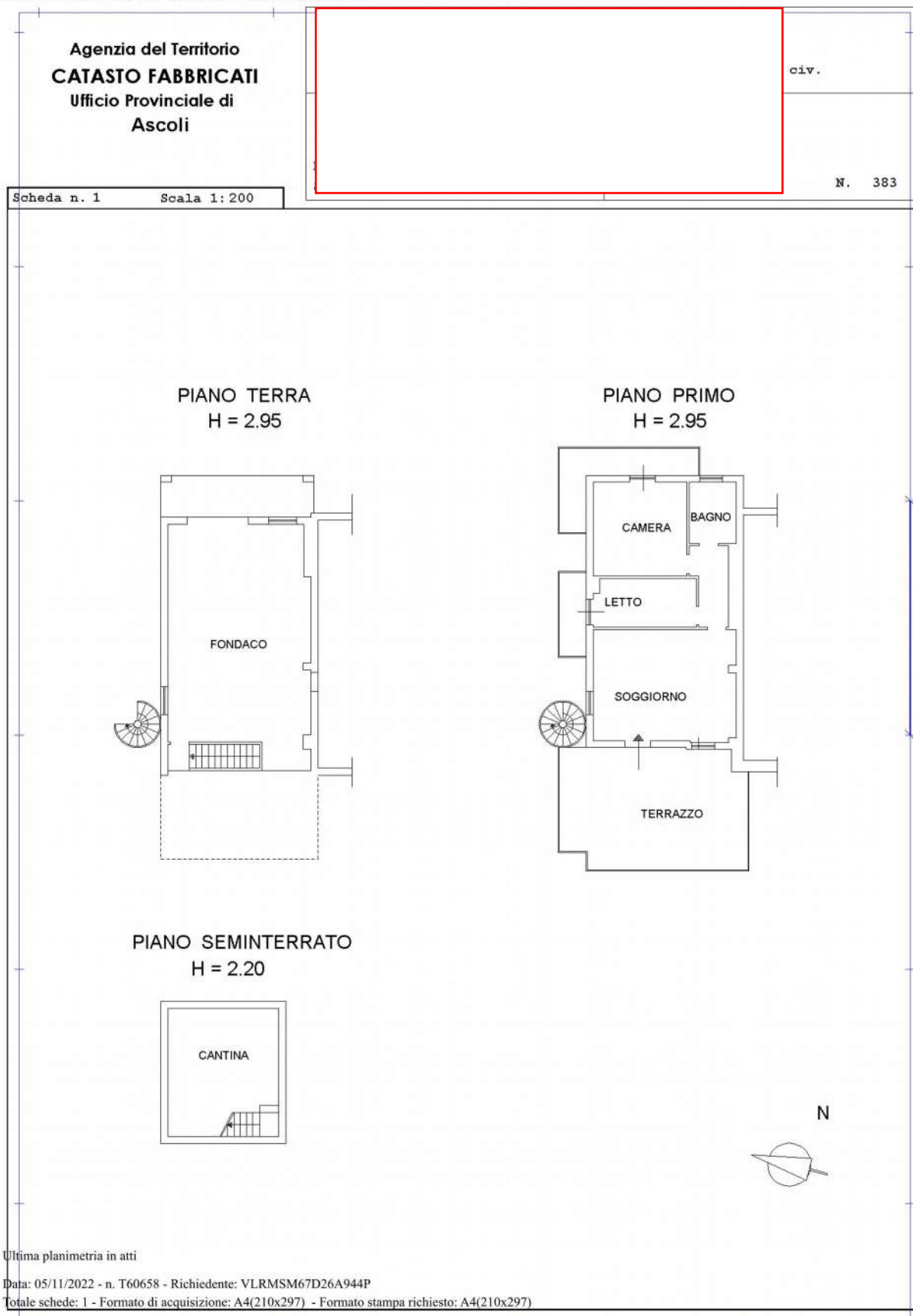
m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che all'interno dell'immobile abitano sia il nucleo familiare del signor Tarulli Vittorio che il nucleo familiare del signor Tarulli Roberto.

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:

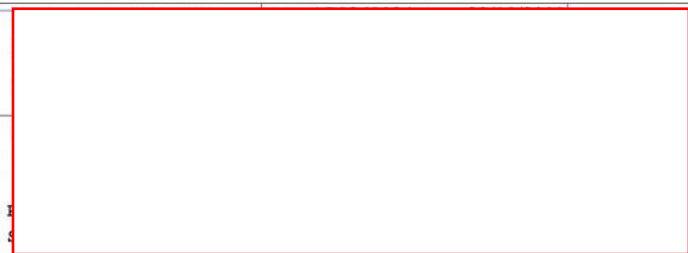
Particelle 154 e 452





Ultima planimetria in atti

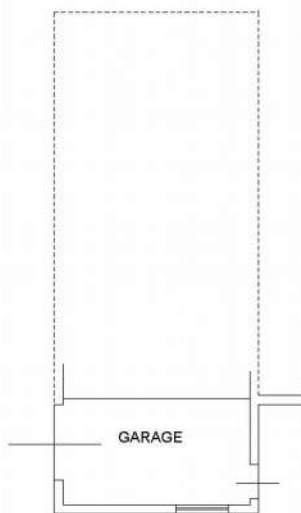
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**



N. 383

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H = 2.95



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 213



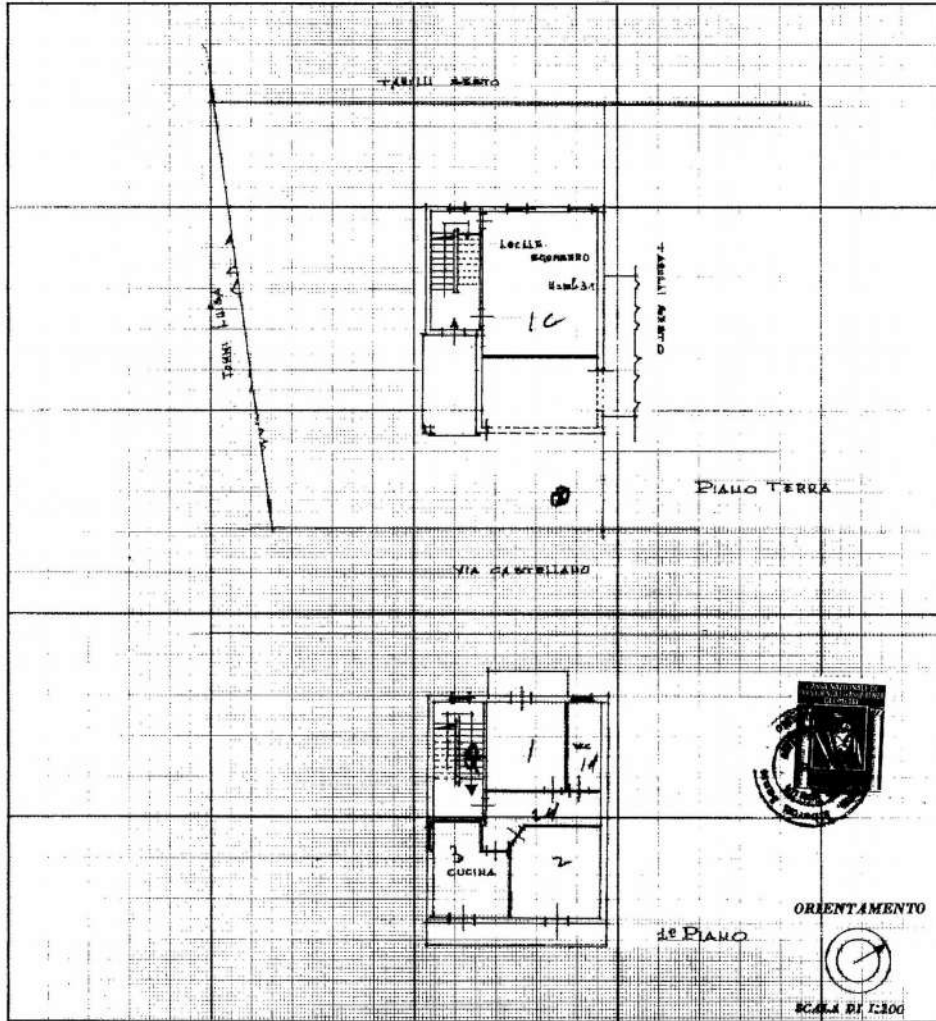
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

Planime
Ditta
Allegata

[Redacted area]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 NOV 1975	[Redacted]
PROT. N° 2906	[Redacted]

Compilata dal GEOM.
(Firma, nome e cognome del tecnico)
SAHTE LIBERATI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di AR CIRCONDARIO FERMO
DATA 10-11-1975
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

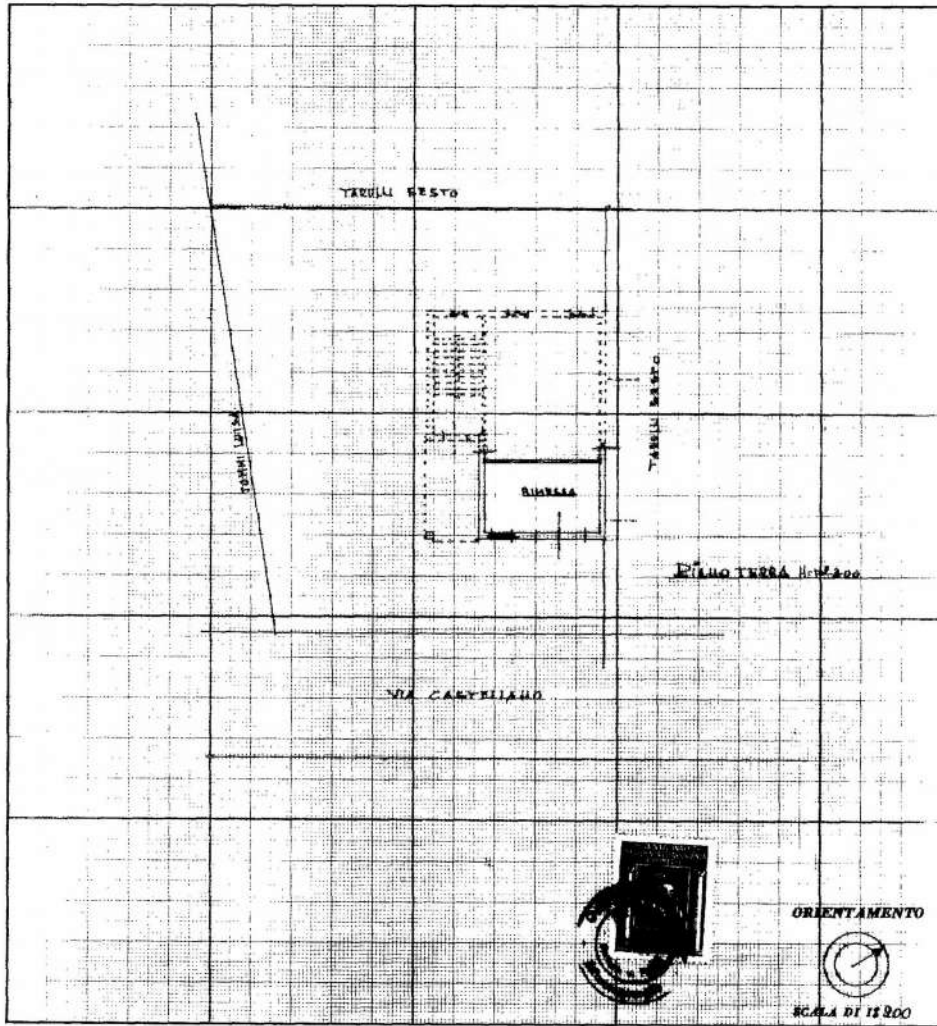
MODULARIO
F. - Cat. S. T. - H15



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 NOV 1975
PROT. N° 2904



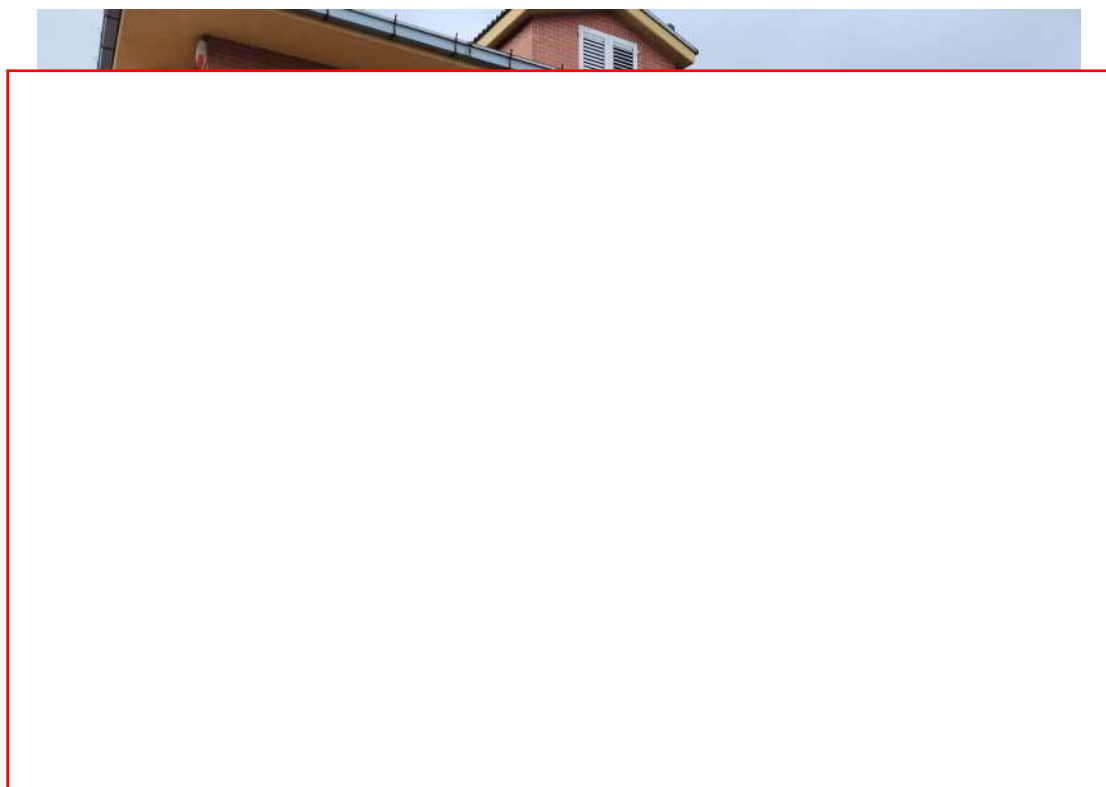
Compilata dal GEOM.
(Titolo, natura e oggetto del servizio)
SAUTE LIBERATI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di A.P. CIRCONDARIO FERMO
DATA 18.11.1975
Firma: *[Signature]*

L.R. - OFFICINA C.V. - ROMA

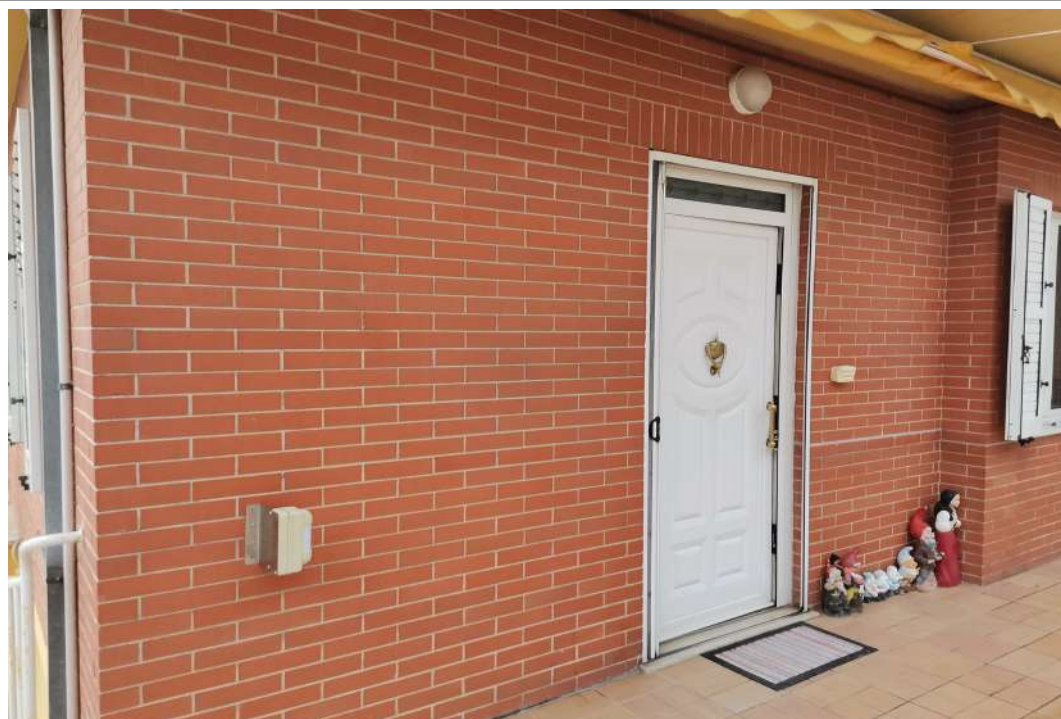
Ultima planimetria in atti

fotogrammi particella 154

SUBALTERNO 2



Esterno con scala di accesso



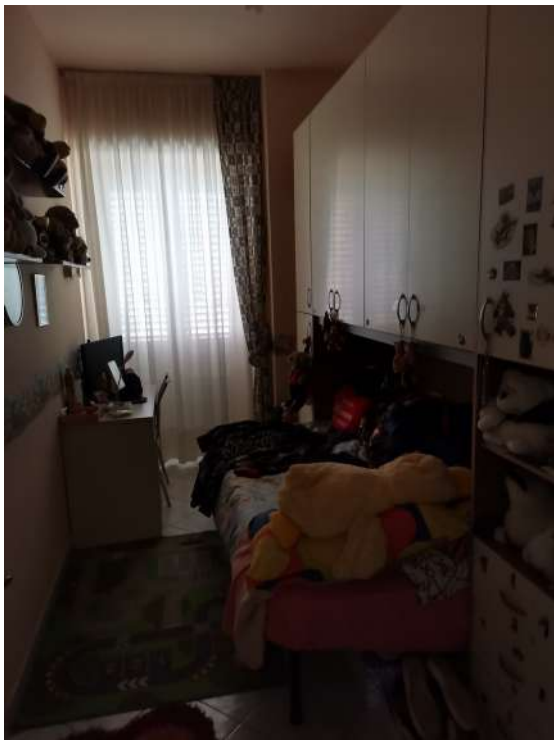
Ingresso abitazione



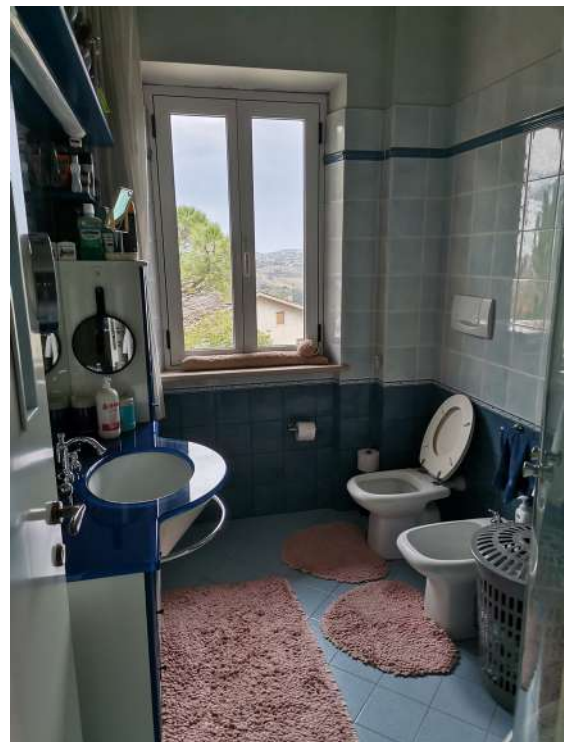
soggiorno



camera matrimoniale



camera singola



bagno



fondaco



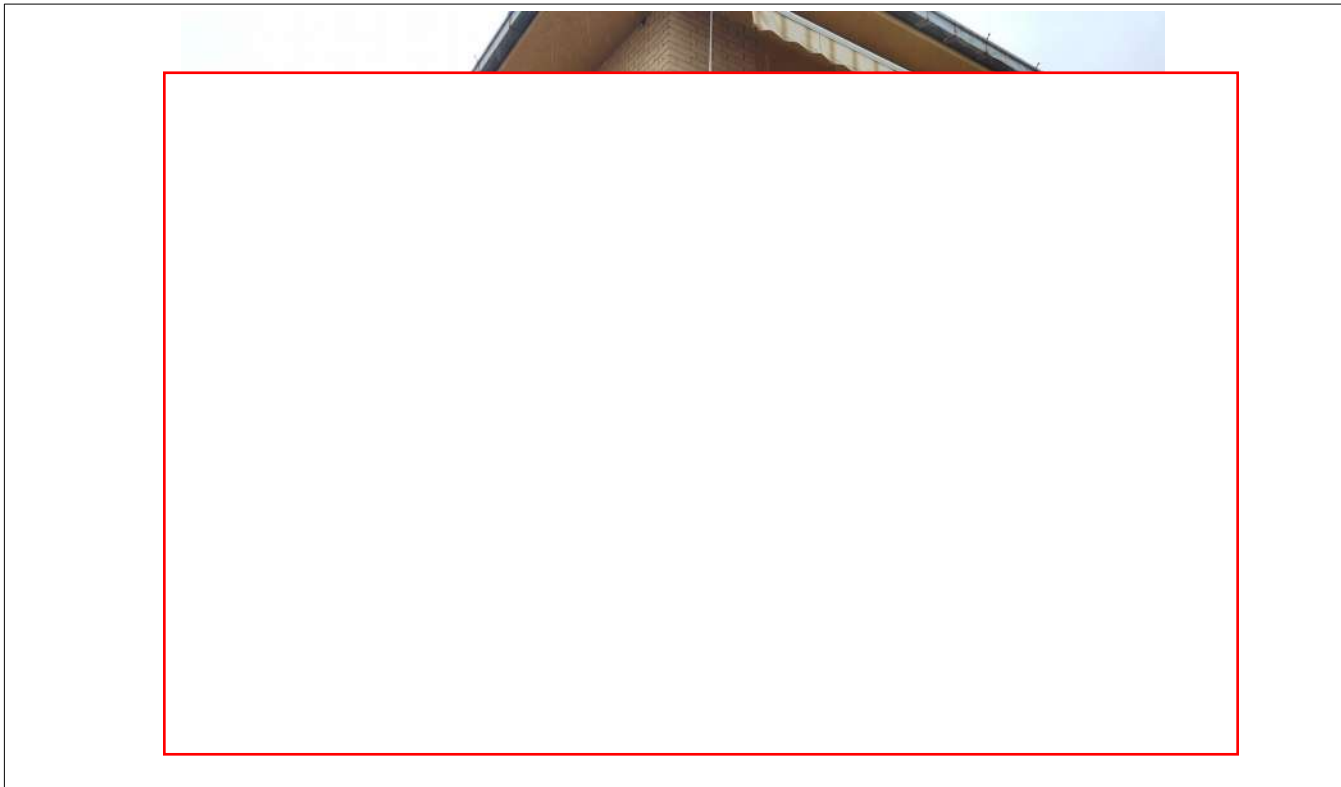
cantina

SUBALTERNO 3

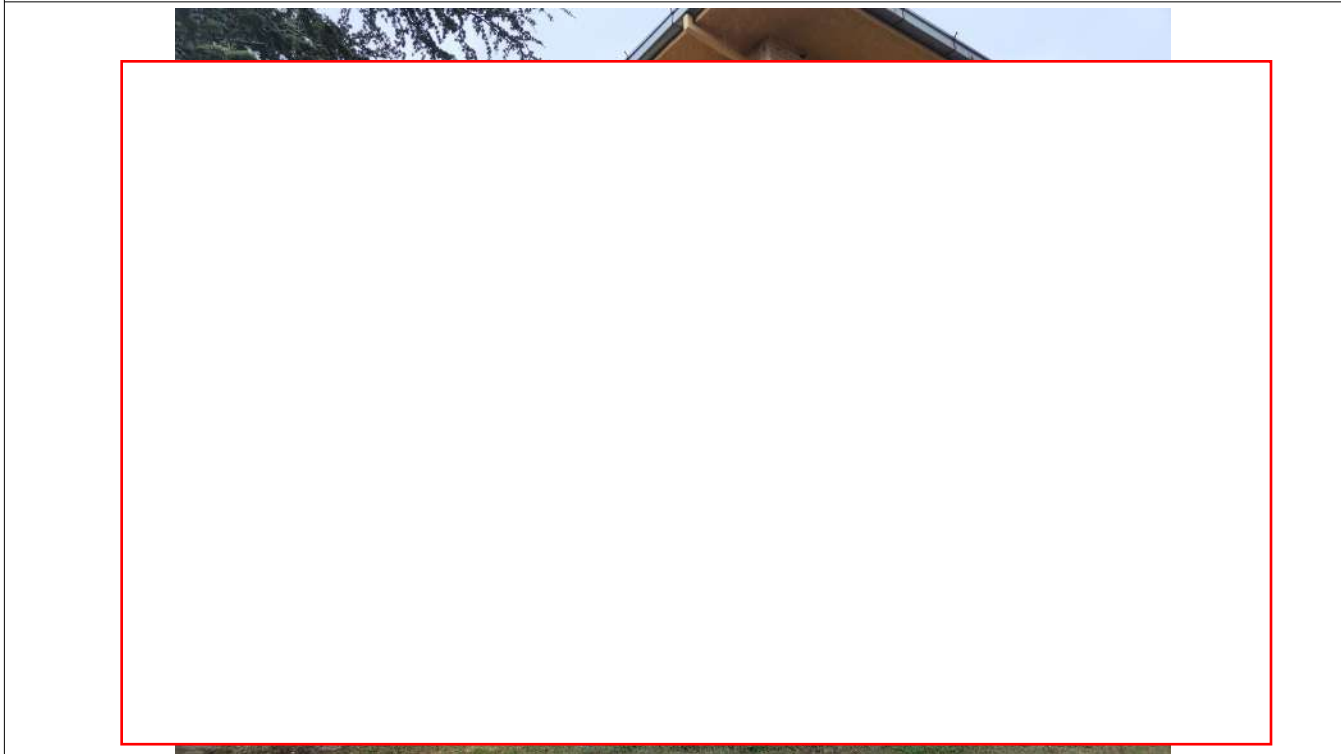


garage

fotogrammi **particella 542**



ingresso



Lato posteriore

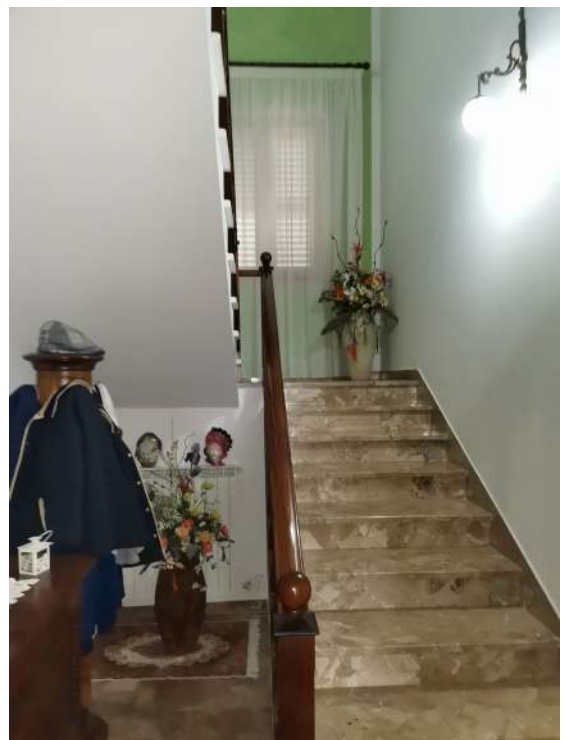
ABUSO



CAPANNA ABUSIVA



Ingresso con loggia chiusa



Ingresso scala



Soggiorno piano terra



Bagno piano terra



Camera piano terra



Disimpegno piano terra



Bagno piano primo



Camera piano primo



Camera piano primo



Camera piano primo

CONCLUSIONI

VALORE DEI LOTTI:

STIMA RICHIESTA PREZZI	VALORE IN EURO	STIMA RICHIESTA PREZZI	VALORE IN EURO
CASA RESIDENZIALE ED ACCESSORIO	122.100/00	APPARTAMENTO + SOTTOTETTO	100.069/00
SANATORIA OPERE INTERNE	- 3.500/00	SANATORIA OPERE INTERNE – MODIFICA ELIMINAZIONE CAPANNA E TAMPONATURE LOGGIA - MODIFICA PROSPETTICA	- 5.500/00
		CATASTO ADEGUAMENTO	- 1.500/00
VALORE DEL LOTTO 1	118.600/00	VALORE DEL LOTTO 2	93.069/00
ARROTONDAMENTO	119.000/00	ARROTONDAMENTO	93.000/00

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore del LOTTO 1 VIA MAR BALTICO	€ 119.000/00
Valore del LOTTO 2 VIA BASILICATA	€ 93.000/00
Valore COMPLESSIVO LOTTI 1 E 2	€ 212.000/00

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 15/04/2023

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. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia/agibilità
5. verbali 1° sopralluogo ;