

A

Geom. Cori Gabriele
Via Vignò, 1 Castel di Lama
Tel e Fax 0736: 813403 - Cell. 3478267453
P.IVA 01874740440
Email: gabriele.corri@yahoo.it
gabriele.corri@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Esecuzione Immobiliare - [REDACTED]

promosso da

[REDACTED]

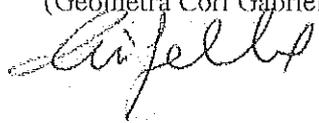
contro

TAVOLETTI MARA

[REDACTED]

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Castel di Lama B, 11.09.2017

Il C.T.U.
(Geometra Cori Gabriele)


Premesso:

- che in data 22/07/2016, il sottoscritto Geometra Gabriele Cori, avanti al [REDACTED] nominato, accettava l'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe;
- che nella stessa data ed in quella sede gli venivano formulati i seguenti quesiti:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE;

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità

3) STATO DI POSSESSO;

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI;

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

- 3
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
 - Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE.

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra *sub* 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra *sub* 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra *sub* 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

- che gli immobili oggetto di stima riguardano un appartamento ed un garage posti all'interno di un fabbricato sito in via Don Paolo Rossi, 17 nel Comune di Spinetoli (AP); la presente relazione si riferisce alle unità immobiliari identificate al foglio 9 particella 617 sub 6 e sub 25, costituenti rispettivamente un appartamento al piano primo ed un garage al piano interrato. Le suddette unità sono state riunite dallo scrivente CTU in unico lotto in modo da agevolarne l'appetibilità in fase di vendita.

VISITE E SOPRALLUOGHI

Al fine di espletare il mandato affidatogli, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare tutte quelle attività tecnico amministrative necessarie (visure catastali ed ipotecarie, accessi al Comune di Spinetoli e all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, etc..) allo svolgimento dell'incarico, fissando nel frattempo, previa comunicazione alle parti (All. 2), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12 Ottobre 2016 presso gli immobili oggetto di pignoramento situati in via Don Paolo Rossi 17 nel Comune di Spinetoli (AP). Le suddette operazioni di rilievo si sono poi protratte in sedute successive causa impossibilità dell'esecutato.

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha effettuato un rilievo dello stato dei luoghi, con misurazioni e riprese fotografiche dei beni in esame.

Sulla scorta di quanto sopra il C.T.U. è giunto alle determinazioni di seguito riportate.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

RISPOSTA AL QUESITO N°1

"IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE";

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento ed un garage siti nel comune di Spinetoli all'interno di un edificio ubicato in via Don Paolo Rossi 17, catastalmente distinti al Foglio 9 di detto Comune con i seguenti identificativi:

LOTTO A [-] particella 617 sub 6, cat A/2 classe 4, consistenza vani 6,5, R.C. € 258,49;

LOTTO A [-] particella 617 sub 25, cat C/6 classe 3, consistenza mq 16, R.C. € 24,79.

Il debitore esecutato, Sig.ra Tavoletti Mara è intestataria dei diritti di piena proprietà 1/1 sui beni oggetto di stima.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato di n. 4 piani fuori terra, oltre interrato, a destinazione residenziale, edificato in tempi recenti in forza della Concessione Edilizia n. 2743/02 del 24/12/2002 e successiva variante Permesso di Costruire n. 28/05 del 26/04/2005; esso ha struttura portante in cemento armato e solaio di interpiano in latero cemento, è munito di scala e ascensore condominiali per il collegamento verticale ai piani. L'appartamento oggetto di stima ha affacci su tre lati, a sud su parcheggio, ad est su via Don Paolo Rossi e ad ovest su corte di altra proprietà; sul rimanente lato nord confina con parti comuni ed altre unità dello stesso edificio. L'ingresso è posto sul corridoio comune condominiale e gli spazi si sviluppano su un unico livello con superficie lorda di mq 97,00 oltre balconi per mq 30. Esso ha pavimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in legno con doppi vetri e tapparelle plastificate; il portoncino blindato d'ingresso e le porte interne sono in legno, le pareti tinteggiate ed i bagni e la cucina sono dotati di rivestimenti

ceramici a parete. L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico, nonché impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas regolata da termostato con elementi radianti in alluminio. Il garage, situato al piano interrato da cui si accede con rampa da via Don Paolo Rossi, è pavimentato e tinteggiato, con serranda d'ingresso in lamiera del tipo basculante ed ha superficie corrispondente a quella indicata negli atti catastali.

Il tutto è comunque meglio evincibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 3).

I beni allo stato attuale risultano dotati dei requisiti di agibilità e presentano un buon grado di finiture.

Dagli accessi effettuati presso gli uffici di competenza e dal sopralluogo sugli immobili, lo scrivente C.T.U. è in grado di rilevare quanto segue:

a) gli identificativi e consistenza catastali (All. 4) degli immobili in oggetto siti a Spinetoli, via Don Paolo Rossi 17, risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento:

- Comune di Spinetoli - Foglio 9 particella 617 sub 6, cat A/2 classe 4, consistenza vani 6,5, R.C. € 258,49;
- Comune di Spinetoli - Foglio 9 particella 617 sub 25, cat C/6 classe 3, consistenza mq 16, R.C. € 24,79.
- Tavoletti Mara nata a Controguerra (TE) il 09//05/1959 c.f. TVL MRA 59E49 C972U, proprietà 1/1.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato un elemento di non conformità con lo stato assentito del quale meglio si dirà nelle risposte al quesito n. 2. Ai fini della stima tali difformità non rendono necessaria la variazione delle planimetrie catastali, che verranno aggiornate successivamente alla regolarizzazione urbanistica.

Gli immobili oggetto della presente perizia, come da elaborato planimetrico (All. 5) e visure catastali, confinano con:

Foglio 9 particella 617 sub 6 (appartamento piano primo):

- nord: unità Fg. 9 p,lla 617 sub 7 di proprietà per 1/1 Vagnoni Alessandro, e BCNC Fg 9

p.la 617 sub 1.

- *est*: verso l'esterno, posti auto esclusivi Fg 9 p.la 617 sub 28 e 29 di proprietà per 1/1 della Mary S.r.l., posto auto Fg 9 p.la 617 sub 27 di proprietà 1/1 del Debitore Esecutato Tavoletti Mara.
- *sud*: corte esclusiva dell'unità Fg 9 p.la 617 sub 2 di proprietà per 1/1 Vesperini Lorenzo, corte esclusiva dell'unità Fg 9 p.la 617 sub 3 di proprietà per 1/1 Neroni Graziano.
- *Ovest*: corte esclusiva dell'unità Fg 9 p.la 617 sub 2 di proprietà per 1/1 Vesperini Lorenzo
- *Inferiormente*: unità Fg 9 p.la 617 sub 2 di proprietà per 1/1 Vesperini Lorenzo ed unità Fg 9 p.la 617 sub 2 di proprietà per 1/1 Vesperini Lorenzo.
- *Superiormente*: unità Fg 9 p.la 617 sub 9 di proprietà per 1/1 Morganti Natalia.

Foglio 9 particella 617 sub 25 (garage piano interrato):

- *nord*: unità Fg 9 p.la 617 sub 26 di proprietà per 1/1 Vesperini Lorenzo
- *est*: verso l'esterno posto auto esclusivo Fg 9 p.la 617 sub 30 di proprietà di Cocchieri Gianni e Antonio rispettivamente per ½ diritti ciascuno.
- *sud*: unità Fg 9 p.la 617 sub 24 di proprietà di Cocchieri Gianni e Antonio rispettivamente per ½ diritti ciascuno.
- *Ovest*: BCNC unità Fg 9 p.la 617 sub 1 spazio di manovra.

b) L'ingresso pedonale al fabbricato di cui fanno parte l'appartamento ed il garage avviene dalla pubblica via, "Via Don Paolo Rossi", dalla quale si accede alla parte condominiale dell'edificio e da questa, a mezzo scala o ascensore, alle unità immobiliari in oggetto. L'accesso carrabile ai garage avviene tramite rampa sempre dalla stessa "Via Don Paolo Rossi".

c) le unità oggetto di pignoramento non sono dotate di pertinenze, accessori e corti di proprietà esclusiva.

d) i beni fanno parte di un Condominio denominato "Mary palazzina 6" ~~Allegato al Piano~~
~~accertare l'impatto sulle opere di gestione e manutenzione (spese di linea) ed il~~

Tali difformità possono essere sanate con la presentazione, presso lo Sportello Unico per L'edilizia del Comune di Spinetoli, di una CILA a Sanatoria e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali presso L'Agenzia delle Entrate tramite procedura Docfa.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

"STATO DI POSSESSO"

A seguito del sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di stima risultano occupati dal debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

"VINCOLI ED ONERI GIURIDICI"

1) Vincoli ed oneri giuridici di natura condominiale

Sulle unità in oggetto non sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

2) Domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non è stata accertata nessuna domanda giudiziale.

3) Vincoli artistici, storici e di inalienabilità o indivisibilità.

Non è stato riscontrato nessun vincolo del genere sui beni in oggetto.

4) Esistenza di diritti demaniali e/o di usi civici

non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale.

5) Atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura

Non è stato rilevato alcun atto di asservimento o cessione di cubatura.

6) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non è stato rilevato alcuna convezione o provvedimento, l'esecutata risulta nubile.

7) Interdizioni e incapacità

Sulle unità immobiliari in oggetto non sono state accertate interdizioni o incapacità.

Il presente documento è stato redatto in data 17/06/2005 dal Registro Immobiliare n° 142 del Registro Generale n° 879 di Spinetoli (Catania).

Il presente documento è stato redatto in data 17/06/2005 ATTO TRA VITI - REGOLAMENTI

~~STAMPATO~~

~~Trascrizione del 07/04/2006 - Registro Particolare 2653 - Registro Generale 3961 - Nome
Giampini - Tribunale di Ascoli Piceno del 06/04/2006 - ATTO TRA~~

~~COMPRIVENDITA~~

~~Trascrizione del 07/04/2006 - Registro Particolare 678 - Registro Generale 3962 - Notaio
Giampini Biagio Repertorio 2185 15/12/1974 - OFFICINA VOLONTARIA~~

~~8) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali~~

~~Sulle unità immobiliari in oggetto è stata accertata quanto segue:~~

~~Verbale di pignoramento immobiliare trascritto al Tribunale di Ascoli Piceno Registro Particolare 512 - Registro~~

~~Generale 707 - TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Rep. 3190 del 22/12/2003~~

9) *Difformità catastali*

Le difformità catastali riscontrate riguardano l'apertura di una porta sul muro divisorio tra l'attuale cucina e il soggiorno, e l'indicazione errata di alcuni locali. Tali difformità non influiscono sul valore di rendita dell'immobile.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà essere effettuato a seguito della regolarizzazione urbanistica delle difformità sopra descritte.

RISPOSTA AL QUESITO N°5

"STIMA DEGLI IMMOBILI"

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento ed un garage posti all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Spinetoli in Via Don Paolo Rossi 17.

Criteri:

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili ci si è basati sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato riferiti alla zona, all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di

nuova costruzione.

Nella fattispecie, per i fabbricati si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- 1) epoca di costruzione dei fabbricati;
- 2) condizioni generali;
- 3) stato di conservazione e di manutenzione;
- 4) finiture interne ed esterne;
- 5) ubicazione;
- 6) servizi di cui dispone;
- 7) esposizione;

Procedura di stima

Si è proceduto con due metodi: il primo per rilevazione del valore medio di mercato per metodo sintetico comparativo; il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

Dalle indagini effettuate con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio OMI (osservatorio del mercato immobiliare) (All. 12) per abitazioni civili site in zona periferica Pagliare nel Comune di Spinetoli (2° semestre 2016) sono emersi i seguenti dati:

Stima a valore venale

- 97 mq * 1.350,00 €/mq (appartamento)=	130.950,00
- 30 mq *675,00 €/mq (balconi, al 50% del valore) =	20.250,00
- 18 mq X 600,00 €/mq (garage) =	10.800,00
Totale	€ 162.000,00

Stima per capitalizzazione dei redditi

Canone annuo appartamento e garage € 450,00*12=	€ 5.400,00
a dedurre imposte e tasse (15%)	€ 810,00
a dedurre spese generali (5%)	€ 270,00
Totale	€ 4.320,00
Capitalizzazione al tasso del 2,5% (4.320*100/2,5)	€ 172.800,00
Valore medio di mercato (162.000+172.800)/2	€ 168.000,00 (in cifra tonda)

Al valore così calcolato si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

- *abbattimento forfettario (minimo 10%) in relazione alla differenza oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti:*
- 16.800,00 €
- *abbattimento per lo stato di uso e manutenzione:* visto lo stato degli immobili si ritiene di dover applicare una detrazione pari al 1% del totale: - 1.680,00 €
- *abbattimento per lo stato di possesso:* l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato pertanto si ritiene di applicare una detrazione pari al 1% del totale: - 1.680,00 €
- *abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili e per quelli che saranno eliminati a spese dall'acquirente:* considerate le iscrizioni e il pignoramento da cancellare a spese dell'acquirente si applica una decurtazione pari a: - 350,00 €
- *abbattimento per bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi:* non essendovi necessità in tal senso non si applica nessuna decurtazione
- *abbattimento per altri oneri o pesi:*

considerando le spese tecniche e gli oneri per regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento delle planimetria catastale dell'appartamento, ai quali vanno aggiunti gli importi delle spese condominiali scadute si applica una decurtazione pari a: - 2.816,75 €

VALORE NETTO DI STIMA € 145.000,00 (in cifra tonda)

diconsi centoquarantacinquemila/00 Euro

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento posto al piano primo e box auto interrato, facenti parte di un fabbricato di complessivi cinque livelli (4 piani fuori terra e uno interrato), sito in via Don Paolo Rossi 17 – Spinetoli (AP), distinti rispettivamente al NCEU del Comune stesso al Foglio 9 particella 617 sub 6 e sub 25. L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di mq 97,00 oltre balconi (30mq) e fa parte di edificio munito di scala e ascensore condominiale per il collegamento

verticale ai vari piani. Esso ha affacci su tre lati, a sud su parcheggio, ad est su via Don Paolo Rossi e ad ovest su corte di altra proprietà, ha pavimenti in gres, serramenti esterni in legno con doppi vetri e serrandine plastificate. Le porte interne sono in legno, le pareti ed il soffitto tinteggiate, la cucina ed i bagni sono dotati di rivestimenti ceramici a parete. Sono presenti impianto idrico sanitario ed elettrico, nonché impianto di riscaldamento alimentato con caldaia autonoma a metano con corpi scaldanti in radiatori. Il garage della consistenza di 18 mq è sito al piano interrato da cui si accede con rampa da via Don Paolo Rossi, è pavimentato e tinteggiato e munito di serranda di ingresso in lamiera del tipo basculante.

PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato sito in via Don Paolo Rossi 17 – Spinetoli, con box auto al piano interrato dello stesso stabile.

Non trattandosi di quote di proprietà, non ricorrono gli estremi per considerazioni sulla divisibilità del bene.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castel di lama, 11/09/2017

Il C.T.U.

Geometra Gabriele Cori

- 1. [Redacted]
- 2. [Redacted]
- 3. [Redacted]
- 4. [Redacted]
- 5. [Redacted]
- 6. [Redacted]
- 7. [Redacted]
- 8. [Redacted]
- 9. [Redacted]
- 10. [Redacted]
- 11. [Redacted]
- 12. [Redacted]



Geom. Cori Gabriele
Via Vignà, 1 Castel di Lama
Tel e fax. 0736 813403 - 3478267453
P.IVA 01874740440
Email: gabriele.corri@yahoo.it

**Comune di Controguerra
Comune di Spinetoli**

Proprietà: Tavoletti Mara

Relazione di stima

Ascoli Piceno It, 15/02/2018

Il Tecnico
(Geometra Cori Gabriele)

Premessa introduttiva

Nel mese di Febbraio dell'anno 2018 lo scrivente geometra Gabriele Cori veniva incaricato di redigere una perizia estimativa allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili.

Immobili

A) Appezamento di Terreno industriale artigianale sito in località Piane Tonto nel Comune di Controguerra descritto al Catasto Terreni al Foglio 4 p.lle 79, 98, 100, 112, 215, 228, 229, 375 per una superficie complessiva di mq 27.663,00

ZONA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

ART 20 C DELE N.T.A.

B) Terreno agricolo sito in località Fonte Roccia nel Comune di Controguerra descritto al Catasto terreni al Foglio 5 particella 56 superficie mq 4630

ZONA AGRICOLA E

C) Posto auto scoperto via Don Paolo Rossi Spinetoli descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 617 sub 27 di mq 13,00

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Criteri:

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili ci si è basati sulla migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato riferiti alla zona.

Nella fattispecie si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- condizioni generali;
- ubicazione;
- servizi di cui dispone;
- esposizione;

Procedura di stima

Dalle indagini effettuate con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio OMI, in riferimento anche alle consultazioni effettuate presso Agenzie Immobiliari e ai valori indicati per le aree edificabili dal Comune di Controguerra e Comune di Spinetoli, si sono riscontrati i seguenti valori di mercato:

Comune di Controguerra

A) Terreno Industriale Artigianale di nuovo impianto ART 20 C NTA

- Valore medio di mercato € 25,00 al mq;

B) Terreno zona Agricola E

- Valore medio di mercato € 5,00 al mq;

Il valore medio dell'immobile risulta essere:

A) Terreno industriale artigianale € 690.000,00 (diconsi seicentonovantamila)

B) Terreno agricolo foglio € 23.000,00 (diconsi ventitremila)

Diritti della Signora Tavoletti Mara

Foglio 4 p.lle 79, 98, 100,112, 375 diritti nuda proprietà 268/840

Foglio 4 p.lle 215, 228, 229 diritti nuda proprietà 4/10

Foglio 5 p.la 56 diritti nuda proprietà 268/840

VALORE TOTALE DIRITTI TAVOLETTI MARA € 246.251,67
(diconsi duecentoquarantaseimiladuecentocinquantuno/67)

Comune di Spinetoli

C) Posto auto scoperto via Don Paolo Rossi

- Valore medio di mercato € 240,00 al mq

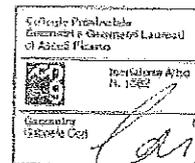
Piena Proprietà su posto auto Foglio 9 p.la 617 sub 27 € 3.000,00

Geometra Gabriele Cori

allegati:

- stima del valore degli immobili.

- ~~potestà~~



**Stima di un terreno a destinazione industriale artigianale
Località piane Tronto e terreno agricolo in località
Fonte Roccia nel Comune di Controguerra
Posto auto comune di Spinetoli**

Proprietà : Tavoletti Mara ed altri

Stima a valore venale

Località Piane Tronto

				Tavoletti Mara	
				diritti	mq
- Foglio 4 Particelle	100	mq	194,00	268/840	61,90
	112	mq	8.480,00	268/840	2.705,52
	215	mq	5.071,00	4/10	2.028,40
	228	mq	3.882,00	4/10	1.552,80
	229	mq	50,00	4/10	20,00
	79	mq	8.818,00	268/840	2.813,36
	98	mq	388	268/840	123,79
	375	mq	780	268/840	248,86
		tot. Mq	27.663,00	Totale	9.554,63
	27.663	x	€ 25,00		€ 691.575,00

Valore Totale in c.t.	€	690.000,00
------------------------------	----------	-------------------

Stima a valore venale

Località Fonte Roccia

				Tavoletti Mara	
				diritti	mq
- Foglio 5 Particella	56	mq	4.630,00	268/840	1.477,19
	4.630	x	€ 5,00		€ 23.150,00

Valore Totale in c.t.	€	23.000,00
------------------------------	----------	------------------

Valore diritti Tavoletti Mara

A Terreno industriale artigianale	Mq 9554,63*25,00 €=	€ 238.865,71
B Terreno Agricolo	Mq 1477,19*5,00 €=	€ 7.385,95

Valore Totale diritti Tavoletti Mara	€ 246.251,67
---	---------------------

C Posto auto scoperto Spinetoli Fg 9 Particella 617 sub 27 mq 13

13,00*240,00= € 3.120,00	Valore diritti piena proprietà in c.t.	€ 3.000,00
--------------------------	---	-------------------

