

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

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima  
immobiliare Esecuzione immobiliare n° \*\*\*\*\*/2015 R.G.N.R**

---

**Da**

\*\*\*\*\*

**Contro**

**Signor \*\*\*\*\***

---



**G.E.:** Dottoressa Lucia ROCCHI

**CTU:** Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 12/07/2022

**INCARICO:** Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. [massimo.valori1@geopec.it](mailto:massimo.valori1@geopec.it) , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 17/11/2021 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 20 APRILE 2022 alle ore 17,00 su autorizzazione del signor \*\*\*\*\*, in quanto al primo accesso ero impossibilitato perché positivo al covid\_19, è stato effettuato un primo ed unico accesso con relativo sopralluogo.(vedi verbali allegato [A]).

## **QUESITO:**

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.*

*Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.*

*2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il*

medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte 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 verificare 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 proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del \*\*\*\*\* Notaio in Reggio Emilia con studio in via \*\*\*\*\* n.14.

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

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

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

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

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato . E' stato richiesto ed ottenuto il certificato di stato civile estratto di matrimonio dell'esecutato che risulta essere in comunione dei beni con la coniuge e proprietario per 1/2.

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

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che il bene pignorato è censito all' N.C.E.U individua un immobile agricolo sito nel Comune Ortezzano con accesso da strada poderale.

## 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ORTEZZANO (Codice G137) - Catasto dei Fabbricati

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
*	****		C/6	2	367 mq.	393 mq.	606,53	Contrada INDACO

L'immobile individuato a ORTEZZANO, confina a sud con la proprietà "\*\*\*\*\*" ad ovest con la proprietà "\*\*\*\*\*" ed ad est e nord con proprietà "\*\*\*\*\*".

b) L'edificato sopra individuato nel Comune di ORTEZZANO è un capannone agricolo di epoca remota. Le strutture portanti sono in C.A.P di fattura datata, così come lo sono le strutture di copertura. Il locale risulta all'abbandono, con impianti vetusti o danneggiati e non funzionanti, senza finiture di pregio e presenta infiltrazioni diffuse su pareti e copertura. All'interno della struttura sono presenti cumuli di materiali di scarto probabilmente provenienti dall'allevamento di pollame che si eseguiva in loco. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni.

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

d) L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di Licenza per esecuzione di lavori edili nm. [REDACTED] del 15/07/1974 Mentre il corpo fabbrica principale risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, la tettoia posta sul lato ovest e l'edificazione di piccolo locale sul lato est sono abusivi. Tali difformità risultano non essere sanabili come previsto all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto le stesse non sono edificate alla distanza prevista dai confini di cui alla Legge Regionale 13/90 e s.m.i. Quindi, essendo entrambe le strutture abusive autonome rispetto al corpo fabbrica principale, vanno rimosse. (vedi documento allegato [C] )

e) nella perizia di stima non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di un unico fabbricato.

f) Il bene pignorato 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 l'immobile risulta essere individuato al N.C.T. ed all'N.C.E.U. ma non sono rappresentati ne la tettoia sul lato ovest ne il piccolo fabbricato sul lato est.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli' immobile stesso in forza ad un atto regolarmente trascritto trattasi di: atto di compravendita autenticato dal Pubblico ufficiale FARINA ALBINO n. \*\*\*\*\* di rep. del 09/07/2001 , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di FERMO – in data 12/07/2001 al nn.\*\*\*\*\* nel quale la signora \*\*\*\*\* vendeva al signori \*\*\*\*\* in regime legale di comunione dei beni l'intero fabbricato. La signora \*\*\*\*\*era pervenuta in possesso del bene tramite atto di compravendita redatto dal Notaio V. Rossetti in data 10/07/1975 Rep. n.. \*\*\*\*\* trascritto all'Ufficio Provinciale di FERMO il 18/07/1975 al n. \*\*\*\*\* R.P.;

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

*trascrizioni a favore*

- 1) TRASCRIZIONE del 12/07/2001 - Registro Particolare \*\*\*\*\* Registro Generale \*\*\*\*\*Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 48176 del 09/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**trascrizioni contro**

- 1) ISCRIZIONE del 19/10/2001 - Registro Particolare \*\*\*\*\*Registro Generale \*\*\*\*\*  
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio \*\*\*\*\* del 17/10/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- 2) ISCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare \*\*\*\*\* Registro Generale \*\*\*\*\*  
Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio\*\*\*\*\* del 21/09/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3) ISCRIZIONE del 03/03/2011 - Registro Particolare \*\*\*\*\*Registro Generale \*\*\*\*\*  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio \*\*\*\*\* del 24/02/2011  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73
- 4) TRASCRIZIONE del 05/01/2016 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2575 del 02/11/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(vedi documento allegato [D])

**i) determinazione del valore dell'immobile pignorato:**

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

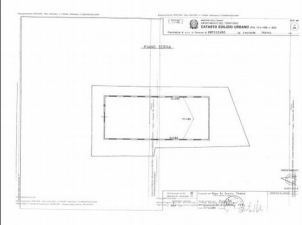
**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALL' IMMOBILE SULLA PARTICELLA \*\*\*\*\* DEL FOGLIO \*\*\***

COMUNE DI ORTEZZANO - 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 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO				
Proprietà	[REDACTED] il				
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]
				Sub.	
				Cat.	C/6
				Anno di costruzione/ristrutturazione	1974
			Descrizione		

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

Sup. al 100%	393,00	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	<b>393,00</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglic		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità		LUM		x	
Vetustà	48 anni dal 1974	VET	0,710	x	-54.282
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-18.718
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,600	x	-74.871
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x	-18.718
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
			Coefficiente correttivo	<b>0,34506</b>	EUR -122.590

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

AD APRILE 2022

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
476,28	x	0,34506	=	164,35	x	393,00	=	<b>64.588</b>
± 17.629								

ACTASTIME Pro 8.1.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP

info@bhouse.it - www.bhouse.it

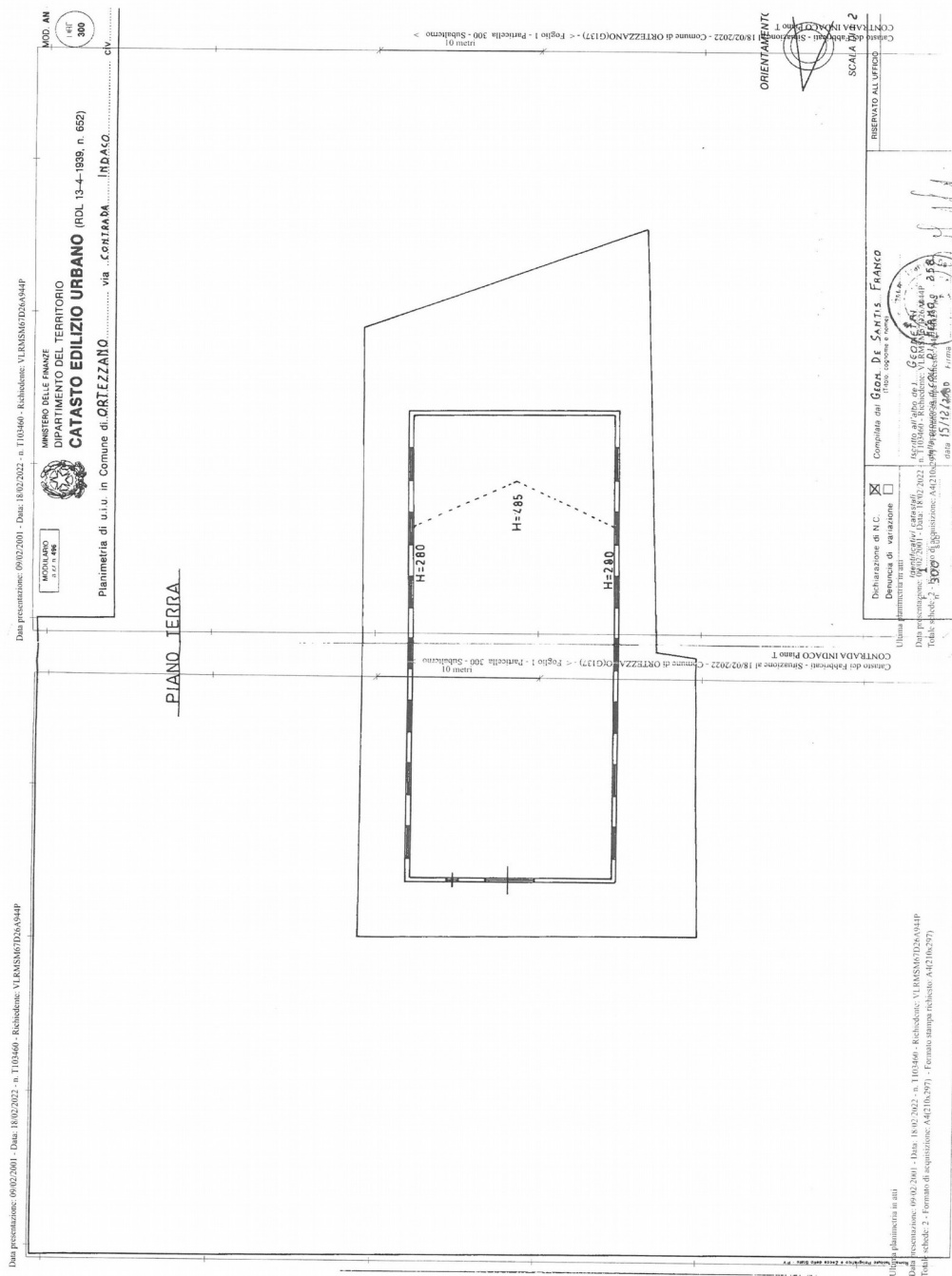


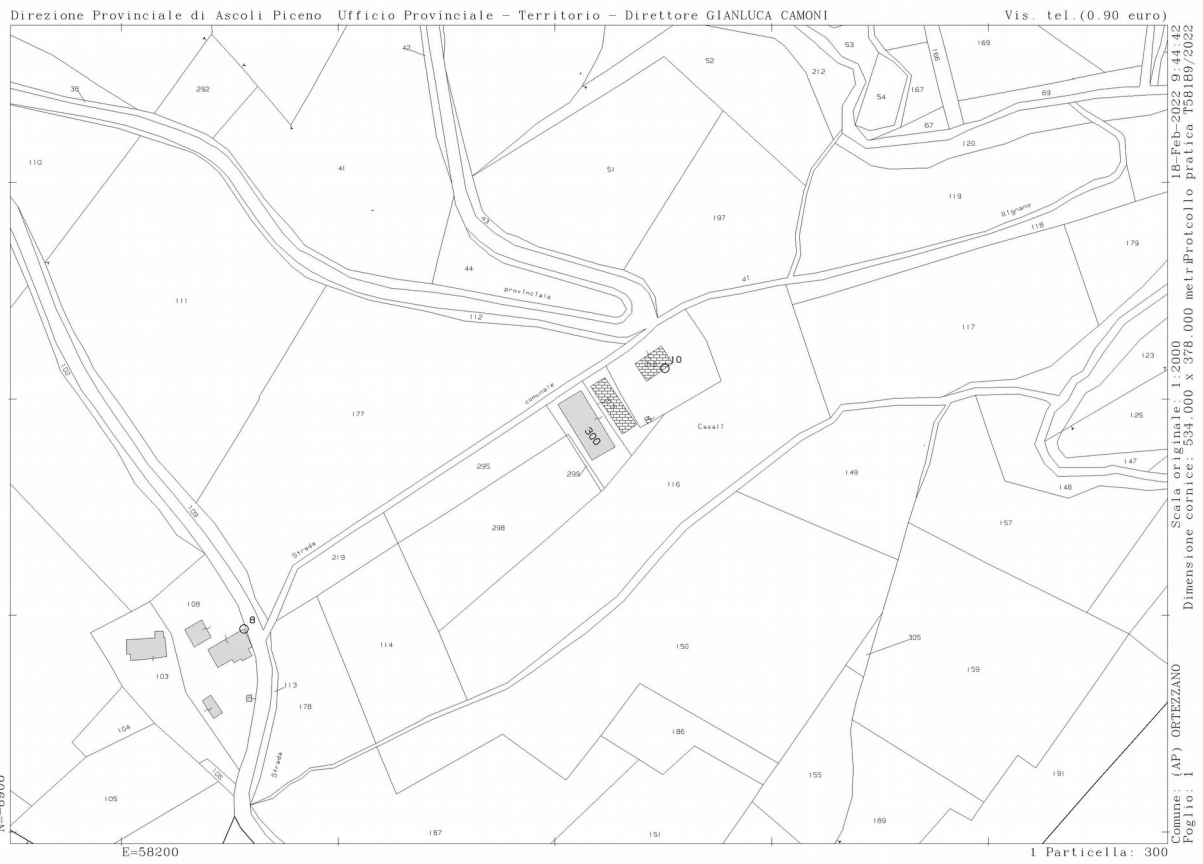
l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ritiene di dover procedere alla formazione di lotti valutate le condizioni intrinseche dell'oggetto della presente relazione.

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che non vi sono contratti di affitto posti in essere.

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:





fotogrammi IMMOBILE ORTEZZANO





FOTO LATO SUD/OVEST FABBRICATO PRINCIPALE E PARTICOLARE TETTOIA ABUSIVA DA DEMOLIRE



FOTO LATO NORD/OVEST FABBRICATO PRINCIPALE E PARTICOLARE LOCALE ABUSIVO DA DEMOLIRE



FOTO LATO SUD/OVEST FABBRICATO PRINCIPALE E PARTICOLARE TETTOIA ABUSIVA DA DEMOLIRE



FOTO LATO NORD/EST FABBRICATO PRINCIPALE E PARTICOLARE LOCALE ABUSIVO DA DEMOLIRE



FOTO INTERNO FABBRICATO PRINCIPALE



FOTO INTERNE FABBRICATO PRINCIPALE

## CONCLUSIONI

Il valore dell'intero è pari ad euro €. 64588/00. Essendo il signor Farina proprietario di un mezzo ( $\frac{1}{2}$ ) il valore ottenuto dalla stima deve essere calcolato per la quota spettategli essendo lui l'oggetto dell'esecuzione.

Si ha quindi €. 64588/00 : 2 = €. **32294/00 paria alla quota di  $\frac{1}{2}$ .**

### TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Valore del FABBRICATO RURALE	€. 64588/00
Valore della quota pari ad un mezzo [1/2] di proprietà del signor Giuseppe Farina	€. <b>32294/00</b>

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 30/04/2022

Il CTU:  
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei due subalterni:

1. rilievo fotografico;
2. visura catastale
3. estratto di mappa;
4. ispezione ipotecaria ultimi 20 anni;
5. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia
6. verbali 1° sopralluogo ;

# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE **Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO**

Proprietà

Destinazione

Rurale

Foglio

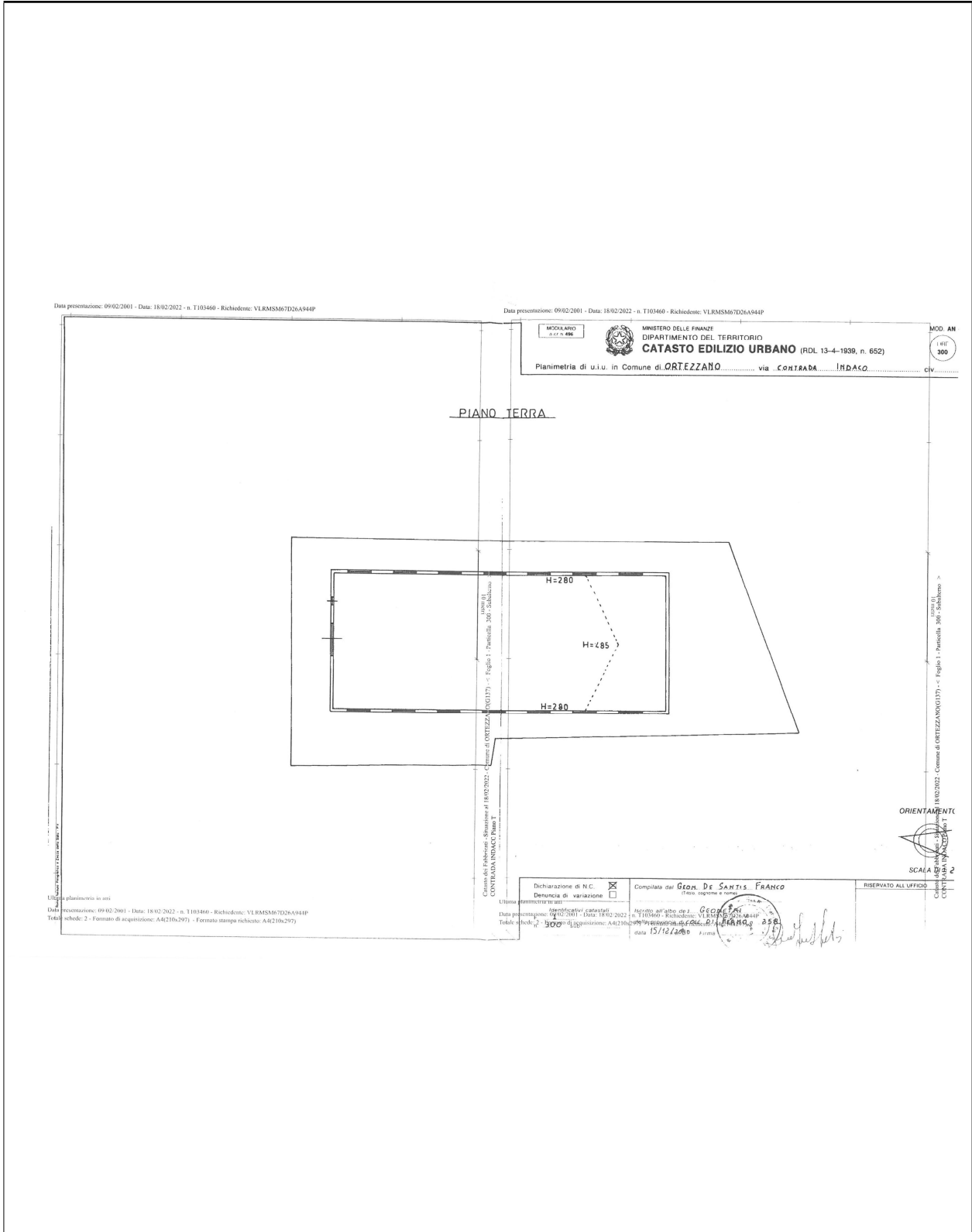
Particella

Sub.

Cat.

C/6

## PLANIMETRIA



# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO							
Proprietà	[REDACTED]							
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]	Sub.	Cat.	C/6

## DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia	Comune	Comune catastale	Codice Comune
FERMO	ORTEZZANO		

1

<b>Fabbricati</b>	Sezione	Foglio	Particella
		[REDACTED]	[REDACTED]

## DATI DI CLASSAMENTO

Zona censuaria	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
		C/6	2	367	393	€ 606,53

## VALORE CATASTALE

Categoria	Rendita Catastale	Moltiplicatore	Rivalutazione	Valore catastale	Quota di possesso	Valore catastale della quota
C/6	€ 606,53	120	5%	€ 76.422,78	100%	€ 76.422,78
				=		
				€ 76.422,78		

Totale valore catastale dei fabbricati	Superficie catastale	Rendita catastale
	393	€ 606,53

Totale valore catastale	Valore totale	Valore quote di possesso
	€ 76.422,78	€ 76.422,78

Il valore catastale risultante è quello utilizzato nella determinazione dell'asse ereditario nelle successioni legittime o testamentarie, ai fini del calcolo dell'imposta di successione, nelle donazioni e nella tassazione delle compravendite immobiliari; non è quello finalizzato all'imposta municipale. I criteri di calcolo utilizzati sono quelli vigenti a marzo 2019.



## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immibile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO				
Proprietà	[REDACTED]				
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]
				Sub.	
				Cat.	C/6

### CONSTATAZIONI

Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà

# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE **Immibile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO**

Proprietà

Destinazione

Rurale

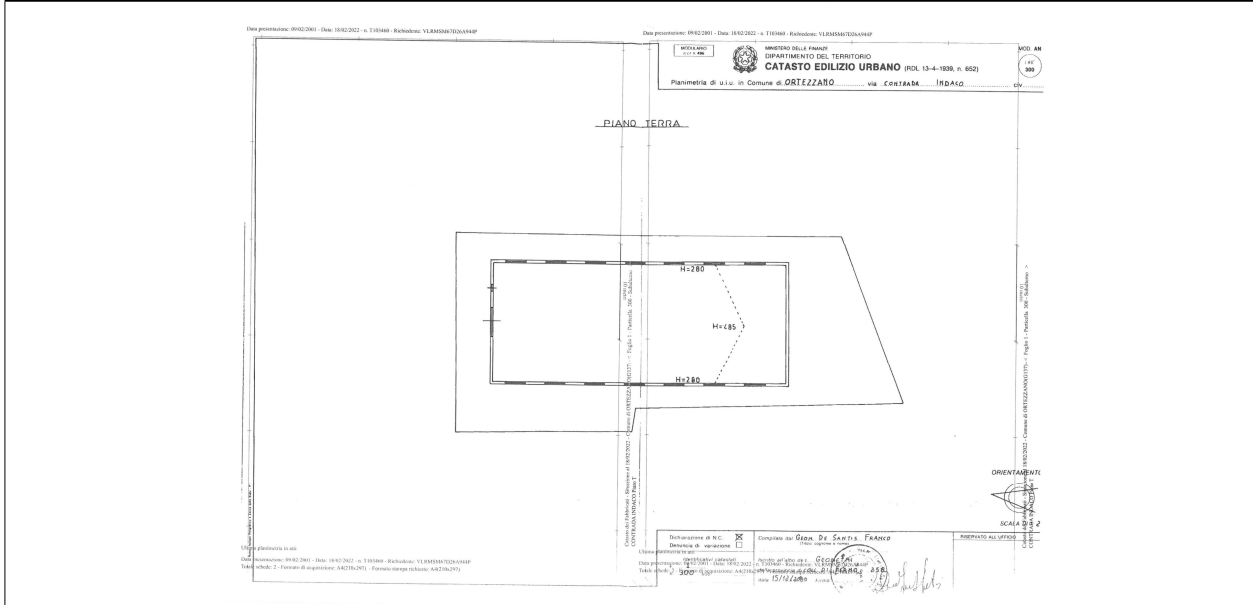
Foglio

Particella

Sub.

Cat. C/6

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO: UNI 10750:2005

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

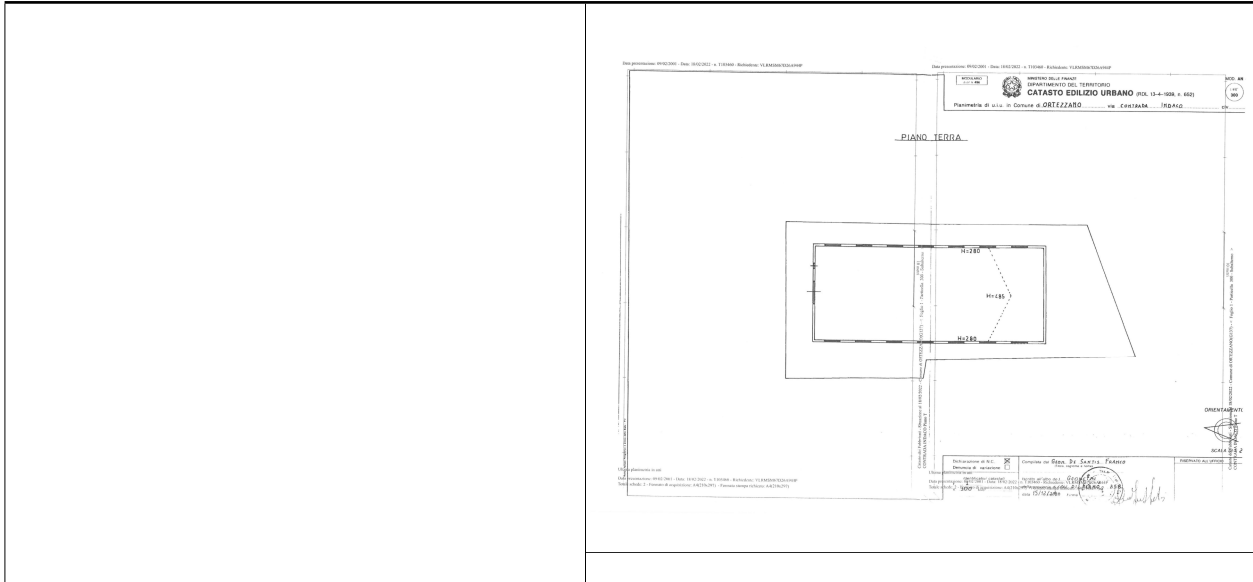
	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	393,00	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	<b>393,00</b>

# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO								
Proprietà									
Destinazione	Rurale	Foglio		Particella		Sub.		Cat.	C/6

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



				Prezzi marginali EUR	
Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		AFF		X	
Taglic		TAG		X	
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità		LUM		X	
Vetustà	48 anni dal 1974	VET	0,710	X	-54.282
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	X	-18.718
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 + stabile Scadente: 0,90	MAN	0,600	X	-74.871
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Locazione		LOC		X	
Stabile		STA		X	
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	X	-18.718
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X	0
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	<b>0,34506</b>		<b>-122.590</b>

# STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO				
Proprietà	[REDACTED]				
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]
				Sub.	Cat. C/6

## CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVALI DALLE RICHIESTE DI PREZZI PER IMMOBILI SIMILI

Rif.	Fonte	Testo richiesta	Compravendita			Locazione		
	Data		Sup.comm.	Richiesta	Richiesta mq	Sup. netta	Richiesta.	Richiesta mq
1	MONTE SAN GIUSTO	Capannone in vendita in via Guido Rossa, 41						
	30-04-2022		314,00	169.000,00	538,22			
2	FALERONE	Capannone in vendita in viale Della Resistenza, 17						
	30-04-2022		220,00	150.000,00	681,82			
3	PETRITOLI	Capannone in vendita - Ag. Imm.active broker & consultingGrottammare						
	30-04-2022		450,00	240.000,00	533,33			
4	MONTEGRANARO	Capannone in vendita in via Elpidiense Nord, 150						
	30-04-2022		184,00	69.000,00	375,00			
5	CAPODARCO DI FERMO	Capannone in vendita in via dell'industria s.n.c Ag.Imm. Rinaldelli						
	30-04-2022		700,00	248.000,00	354,29			
6	ACQUAVIVA	Capannone in vendita in via Colle in Su s.n.c						
	30-04-2022		400,00	150.000,00	375,00			

Valori Medi - EUR/mq 476,28  
 Coefficiente di allineamento ai prezzi effettivi di mercato x  = **476,28** x  =  
 Deviazione standard - EUR/mq ± 130,00

## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO				
Proprietà	[REDACTED]				
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]
			Sub.		Cat. C/6

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

#### Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

##### Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Per il fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi (asking price), in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Inoltre non potendo utilizzare richieste prezzi del Comune di Ortezzano perché carente di strutture assimilabili si è allargato l'areale ai comuni medio costieri della Provincia di Fermo e Ascoli Piceno.

Valore medio richieste di prezzi per mq - EUR  x

Coefficiente correttivo  =

Valore di mercato per mq - EUR  x

Superficie commerciale mq  =  
 Criterio di calcolo: Uni 10750:2005

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AD APRILE 2022

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 17.629

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif.Immobile 81

IMMOBILE	Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Rurale	Foglio	[REDACTED]	Particella	[REDACTED]	Sub.	[REDACTED]	Cat.	C/6

**RELAZIONE DI STIMA**

L'immobile individuato a ORTEZZANO, confina a sud con la proprietà [REDACTED] ad ovest con la proprietà '[REDACTED]' ed ad est e nord con proprietà [REDACTED]". L'edificio sopra individuato nel Comune di ORTEZZANO è un capannone agricolo di epoca remota. Le strutture portanti sono in C.A.P di fattura datata, così come lo sono le strutture di copertura. Il locale risulta all'abbandono, con impianti vetusti o danneggiati e non funzionanti, senza finiture di pregio e presenta infiltrazioni diffuse su pareti e copertura. All'interno della struttura sono presenti cumuli di materiali di scarto probabilmente provenienti dall'allevamento di pollame che si eseguiva in loco. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni. il fabbricato è stato edificato in età post cedente la data del 2 settembre 1967. L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito di rilascio di Licenza per esecuzione di lavori edili nm. [REDACTED] del 15/07/1974 Mentre il corpo fabbrica principale risulta essere regolare da un punto di vista urbanistico, la tettoia posta sul lato ovest e l'edificazione di piccolo locale sul lato est sono abusivi. Tali difformità risultano non essere sanabili come previsto all'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto le stesse non sono edificate alla distanza prevista dai confini di cui alla Legge Regionale 13/90 e s.m.i. Quindi, essendo entrambe le strutture abusive autonome rispetto al corpo fabbrica principale, vanno rimosse.

## STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 81

### IMMOBILE

## 81 Immobile in Contrada INDACO - 63851 ORTEZZANO - FERMO

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.  
I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.  
I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.  
La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

