

**TRIBUNALE
DI ASCOLI PICENO**

=====

Esecuzione immobiliare promossa da
..... contro
..... (RGE n. 71/2023).

=====

In data 18/06/2024 il sottoscritto Geom. Roberto Piermarini, con Studio Tecnico in Ascoli Piceno, Via Piceno Aprutina n. 47, iscritto all'Albo Professionale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n.ro 631, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, iniziava le operazioni peritali per rispondere ai seguenti quesiti del G.E.:

- 1) identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- 2) situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- 3) stato di possesso;
- 4) vincoli ed oneri giuridici;
- 5) stima dell'immobile.

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso ai creditori e debitori, ha eseguito il sopralluogo sugli immobili oggetto di procedura insieme al Custode Avv. Davide Sciamanna, prendendo le occorrenti misure ed assumendo i dati tecnici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

=====



***DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO
COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO***

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno, Via Erasmo Mari n. 57, di proprietà dei Sig.ri

.....
Detti immobili fanno parte di un fabbricato ubicato nel quartiere di Porta Maggiore, in una zona a destinazione commerciale/residenziale dotata di tutti i servizi di prima necessità e delle infrastrutture di pubblica utilità e che risulta ben collegata ai principali assi stradali (S.S. 81 Piceno Aprutina, S.S. 4 Salaria, superstrada Ascoli-Mare).

Il fabbricato è stato ultimato nel 1975, si eleva per n. 7 piani fuori terra e n. 1 sottostrada ed è composto da attività commerciali al piano terra e da uffici e appartamenti ai piani superiori, mentre al piano sottostrada sono presenti magazzini e autorimesse.

Le strutture portanti sono in cemento armato e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le unità immobiliari pignorate sono situate nella porzione est ed ovest del suddetto fabbricato e consistono in due magazzini al piano sottostrada, con ingresso indipendente e non comunicanti tra di loro.

=====

FORMAZIONE LOTTI

Considerato quanto disposto nei quesiti e che il pignoramento riguarda due immobili distinti, è possibile formare i seguenti lotti:



Lotto n. 1 Immobile ad uso magazzino sito nel Comune di Ascoli Piceno, in Via Erasmo Mari n. 57 e distinto al foglio 104 con la particella 467 sub. 104;

Lotto n. 2 Immobile ad uso magazzino sito nel Comune di Ascoli Piceno, in Via Erasmo Mari n. 57/N e distinto al foglio 104 con la particella 467 sub. 105.

Il sottoscritto CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto apposite relazioni separate, quanti sono i lotti individuati, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti formulati.



LOTTO N. 1

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO, IN
VIA ERASMO MARI N. 57 E DISTINTO AL FOGLIO 104,
PARTIC. 467 SUB. 104.**

MAGAZZINO

=====

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

L'immobile pignorato di cui al presente lotto consiste in un magazzino, sito in Via Erasmo Mari n. 57 del Comune di Ascoli Piceno, di proprietà esclusiva dei signori:

-, nata a il,
C.F., proprietaria per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6.

Il magazzino è sito al piano primo sottostrada, sul confine est della particella, con accesso da Via Erasmo Mari tramite la rampa condominiale; si trova alla fine di detta rampa ed è composto da un unico ampio locale senza ripartizioni interne e privo di finestre. Il magazzino è di forma rettangolare con due ingressi carrabili dotati di serranda avvolgibile. Vista la



forma regolare, l'immobile potrebbe essere utilizzato come autorimessa, previo cambio di destinazione d'uso e relativi lavori di adeguamento.

Sui muri controterra ad est e sud e sul soffitto sono visibili numerose tracce di infiltrazioni. Inoltre, trovandosi sotto il livello stradale, il magazzino potrebbe allagarsi a seguito di precipitazioni atmosferiche, pur essendo presente alla base della rampa una griglia di raccolta acqua piovana, probabilmente insufficiente se non ripulita periodicamente.

Relativamente agli impianti, è presente solo quello elettrico/illuminazione, inadeguato e non a norma, realizzato con canaline fissate alle pareti .

In conclusione, visto lo stato mediocre di manutenzione e conservazione, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione generale, in particolare per eliminare le cause delle infiltrazioni.

1a) Superfici, confini e dati catastali

L'immobile pignorato di cui al presente lotto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno con i seguenti dati identificativi, che corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento:

– foglio 104, particella 467 sub. 104, categoria C/2, classe 4^a, consistenza mq. 125, rendita € 613,29, Via Erasmo Mari n. 57, piano S1.

L'unità immobiliare è in testa alla ditta catastale:

-, nata a il,
C.F., proprietaria per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6;



-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6.

L'unità sub. 104 ha la superficie lorda complessiva di mq. 140,00 circa, l'altezza utile è di ml. 5,30 e confina a nord con rampa condominiale, ad est e sud con terrapieno, ad ovest con l'unità sub. 133.

1b) Accessi

L'accesso al magazzino avviene da Via Erasmo Mari attraverso la rampa condominiale che inizia dal piano stradale.

1c) Parti comuni

Le parti comuni relative all'immobile pignorato consistono nella sola rampa di accesso che dalla strada arriva al piano interrato.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:

SPESE RELATIVE AL CONDOMINIO

In base al prospetto rate dell'esercizio ordinario 2024 fornito dall'Amministratore condominiale, gli esecutati hanno maturato un debito di € 6.886,83. Come riferito dall'Amministratore, nelle tabelle millesimali del Condominio le unità sub. 104 e 105 sono considerate insieme e la relativa quota di millesimi non è suddivisa tra i due magazzini. Pertanto, per determinare il debito degli esecutati a carico di ogni unità, il sottoscritto ha effettuato la seguente ripartizione in proporzione alla loro superficie:

- superficie unità sub. 104: mq. 140,00
- superficie unità sub. 105: mq. 70,00
- totale superficie delle due unità: mq. 210,00
- totale debito degli esecutati: € 6.886,83



Quota a debito unità sub. 104: (€ 6.886,83 : mq. 210) x mq. 140 =
€ 4.591,22

Inoltre, anche per l'esercizio straordinario "Antincendio lavori integrativi"
(periodo 01/01/2017 – 31/12/2024) risulta da versare l'importo di € 625,83
a carico dell'unità sub. 104.

Riassumendo, il debito complessivo degli eseguiti nei confronti del
Condominio è pari ad € 4.591,22 + € 625,83 = **€ 5.217,05**

**1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
comunale**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, in base al Piano
Regolatore Generale e varianti approvate dal Comune di Ascoli Piceno,
ricade in "Zona di completamento – tessuto prevalentemente residenziale",
normata dall'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1f) Stato civile/patrimoniale

Le quote dell'immobile pignorato sono di proprietà esclusiva dei debitori
eseguiti, in quanto beni personali ereditati per successione.

=====

**2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E
SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n. 277/72 del 07/11/1972;
- Licenza di Costruzione (variante) n. 252/73 del 03/09/1973;
- Licenza di Costruzione (variante a sanatoria) n. 71/76 del 24/04/1976;
- Licenza di Costruzione (variante) n. 273/76 del 02/08/1976;
- Concessione Edilizia (variante) n. 43/78 del 23/03/1978;



– Concessione Edilizia (variante) n. 30/81 del 30/03/1981;

– Concessione Edilizia n. 27/84 del 20/03/1984;

– Concessione Edilizia (variante) n. 15/85 del 13/02/1985;

– Concessione Edilizia (variante) n. 182/85 del 16/12/1985;

– Concessione Edilizia n. 74/86 del 04/06/1986;

– Concessione Edilizia (variante) n. 176/88 del 25/06/1988;

– Autorizzazione Edilizia n.17535 del 30/11/1989;

– Autorizzazione Edilizia (variante) n. 72/92 del 05/03/1992.

Il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'abitabilità in data 27/09/1976 prot. 16508/76/I e successive del 09/10/1979 prot. 32459/78/I e del 19/05/1989 prot. 12412.

L'immobile in argomento non presenta difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate.

=====

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nella disponibilità degli esecutati e vi erano depositati materiali di diverso tipo (mobili, biciclette, elettrodomestici, ecc.).

=====

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

– non esistono vincoli di natura condominiale;

– non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;

– sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;



- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge o non riguardano gli immobili pignorati.

4a) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione del 09/04/2002, R.G. 2790, R.P. 2038

Nota di trascrizione del 21/05/2002, R.G. 4038, R.P. 2815

Nota di trascrizione del 29/08/2022, R.G. 8050, R.P. 6115

Iscrizioni

Nota di iscrizione del 09/08/2013, R.G. 5761, R.P. 822

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (euro trentacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione del 23/09/2021, R.G. 8657, R.P. 1071

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione del 31/07/2023, R.G. 6604, R.P. 4983

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00).

4b) Difformità catastali

Dagli accertamenti effettuati non sono stata riscontrate difformità catastali.

4c) Provenienza

Ai Sig.ri la quota di piena proprietà di 1/3 ciascuno è pervenuta per successione del Sig.,



deceduto ad il (denuncia di
successione n. , trascritta in data
R.G., R.P.).

Ai Sig.ri la quota di piena proprietà
di 1/6 ciascuno è pervenuta per successione della Sig.ra
, deceduta ad il (denuncia di
successione n. del , trascritta in data
..... , R.G., R.P.).

=====

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile pignorato è stata eseguita una ricerca di atti di
compravendita che potessero avere per oggetto il trasferimento di beni
comparabili nello stesso segmento di mercato. In seguito ai suddetti
accertamenti e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di
conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica, la possibile
utilizzazione come autorimessa, tenendo conto anche della Banca dati delle
quotazioni immobiliari (OMI) e quant'altro possa incidere sul giudizio di
stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

– €/mq. 600,00 (euro seicento/00).

Calcolo valore

mq. 140,00 x €/mq. 600,00 = € 84.000,00

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

– € 10.080,00 pari al 12% del valore stimato, per l'abbattimento
forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul
prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi



occulti e lo stato di manutenzione;

– € 625,00 per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è pari ad € 10.705,00 (euro diecimilasettecentocinque/00), pertanto il valore finale è:

€ 84.000,00 – € 10.705,00 = € 73.295,00

Valore arrotondato in cifra tonda:

€ 73.000,00

(diconsi euro settantatremila/00)



LOTTO N. 2

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ASCOLI PICENO, IN
VIA ERASMO MARI N. 57/N E DISTINTO AL FOGLIO
104, PARTIC. 467 SUB. 105.**

MAGAZZINO

=====

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

L'immobile pignorato di cui al presente lotto consiste in un magazzino, sito in Via Erasmo Mari n. 57/N del Comune di Ascoli Piceno, di proprietà esclusiva dei signori:

-, nata a il,
C.F., proprietaria per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6.

Il magazzino è sito al piano primo sottostrada, sul confine ovest della particella, con accesso da Via Erasmo Mari tramite la rampa condominiale; si trova alla fine di detta rampa ed è composto da un unico locale, privo di finestre. Sul lato sud è stato realizzato un w.c.

Il magazzino ha un ingresso carrabile dotato di serranda avvolgibile, ma la



sua forma irregolare non permette il passaggio dei mezzi più grandi; infatti, subito dopo l'ingresso la larghezza si riduce a circa m. 2,00 per una lunghezza di circa m. 4,00, mentre la restante porzione ha una larghezza di oltre m. 5,00 (vedere planimetria allegata).

Sui muri controterra ad ovest e sud e sul soffitto sono visibili tracce di infiltrazioni; in particolare sulla porzione di soffitto a sud/est è presente un'ampia macchia di umidità con formazione di muffa. Inoltre, trovandosi sotto il livello stradale, il magazzino potrebbe allagarsi a seguito di precipitazioni atmosferiche, pur essendo presente alla base della rampa una griglia di raccolta acqua piovana, probabilmente insufficiente se non ripulita periodicamente; infatti, sul pavimento del magazzino, in prossimità dell'ingresso, si è riscontrata presenza di acqua.

Relativamente agli impianti, è presente quello elettrico/illuminazione, inadeguato e non a norma, realizzato con canaline fissate alle pareti e l'impianto idrico-sanitario nel bagno.

In conclusione, visto lo stato mediocre di manutenzione e conservazione, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione generale, in particolare per eliminare le cause delle infiltrazioni.

1a) Superfici, confini e dati catastali

Nell'atto di pignoramento l'immobile di cui al presente lotto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno con i seguenti dati identificativi:

– foglio 104, particella 467 sub. 105, categoria C/2, classe 4^a, consistenza mq. 65, rendita € 318,91, Via Erasmo Mari n. 57N, piano S1.

Il sottoscritto, come da autorizzazione del Giudice, ha effettuato una



variazione catastale per regolarizzare la planimetria che non corrispondeva allo stato di fatto ed i dati identificativi sono variati come segue:

– **foglio 104, particella 467 sub. 105, categoria C/2, classe 4^a, consistenza mq. 60, rendita € 294,38, Via Erasmo Mari n. 57N, piano S1.**

L'unità immobiliare è in testa alla ditta catastale:

-, nata a il,
C.F., proprietaria per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/3;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6;
-, nato a il,
C.F., proprietario per 1/6.

L'unità sub. 105 ha la superficie lorda complessiva di mq. 70,00 circa, l'altezza utile è di ml. 3,90 e confina a nord con rampa condominiale, ad est con l'unità sub. 133, a sud ed ovest con terrapieno.

1b) Accessi

L'accesso al magazzino avviene da Via Erasmo Mari attraverso la rampa condominiale che inizia dal piano stradale.

1c) Parti comuni

Le parti comuni relative all'immobile pignorato consistono nella sola rampa di accesso che dalla strada arriva al piano interrato.

1d) Spese fisse di gestione e manutenzioni

Le spese di gestione e manutenzione sono le seguenti:



SPESE RELATIVE AL CONDOMINIO

In base al prospetto rate dell'esercizio ordinario 2024 fornito dall'Amministratore condominiale, gli esecutati hanno maturato un debito di € 6.886,83. Come riferito dall'Amministratore, nelle tabelle millesimali del Condominio le unità sub. 104 e 105 sono considerate insieme e la relativa quota di millesimi non è suddivisa tra i due magazzini. Pertanto, per determinare il debito degli esecutati a carico di ogni unità, il sottoscritto ha effettuato la seguente ripartizione in proporzione alla loro superficie:

- superficie unità sub. 104: mq. 140,00
- superficie unità sub. 105: mq. 70,00
- totale superficie delle due unità: mq. 210,00
- totale debito degli esecutati: € 6.886,83

Quota a debito unità sub. 105: $(€ 6.886,83 : \text{mq. } 210) \times \text{mq. } 70 = € 2.295,61$

Inoltre, anche per l'esercizio straordinario "Antincendio lavori integrativi" (periodo 01/01/2017 – 31/12/2024) risulta da versare l'importo di € 320,90 a carico dell'unità sub. 105.

Riassumendo, il debito complessivo degli esecutati nei confronti del Condominio è pari ad $€ 2.295,61 + € 320,90 = € 2.616,51$

1e) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, in base al Piano Regolatore Generale e varianti approvate dal Comune di Ascoli Piceno, ricade in "Zona di completamento – tessuto prevalentemente residenziale", normata dall'Art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione.



1f) Stato civile/patrimoniale

Le quote dell'immobile pignorato sono di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti, in quanto beni personali ereditati per successione.

=====

**2) SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E
SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato è stato edificato in forza ai seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione n. 277/72 del 07/11/1972;
- Licenza di Costruzione (variante) n. 252/73 del 03/09/1973;
- Licenza di Costruzione (variante a sanatoria) n. 71/76 del 24/04/1976;
- Licenza di Costruzione (variante) n. 273/76 del 02/08/1976;
- Concessione Edilizia (variante) n. 43/78 del 23/03/1978;
- Concessione Edilizia (variante) n. 30/81 del 30/03/1981;
- Concessione Edilizia n. 27/84 del 20/03/1984;
- Concessione Edilizia (variante) n. 15/85 del 13/02/1985;
- Concessione Edilizia (variante) n. 182/85 del 16/12/1985;
- Concessione Edilizia n. 74/86 del 04/06/1986;
- Concessione Edilizia (variante) n. 176/88 del 25/06/1988;
- Autorizzazione Edilizia n.17535 del 30/11/1989;
- Autorizzazione Edilizia (variante) n. 72/92 del 05/03/1992.

Il Comune di Ascoli Piceno ha rilasciato l'abitabilità in data 27/09/1976 prot. 16508/76/I e successive del 09/10/1979 prot. 32459/78/I e del 19/05/1989 prot. 12412.

L'immobile in argomento presenta delle difformità rispetto ai progetti autorizzati con le pratiche edilizie sopra elencate.



Dette difformità consistono nella realizzazione di divisori per ricavarne un bagno e sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria, con un costo complessivo presunto di € 2.000,00 (sanzione amministrativa, diritti comunali e spese tecniche).

=====

3) STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nella disponibilità del Sig. (intervenuto come creditore nella procedura), nato a il e residente ad in Come accertato in occasione del sopralluogo e verbalizzato dal Custode, il Sig. è in possesso, in maniera esclusiva, della chiave dell'immobile nel quale sono depositati materiali che utilizza per la propria attività.

=====

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base degli accertamenti effettuati, risulta che:

- non esistono vincoli di natura condominiale;
- non esistono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge o non riguardano gli immobili pignorati.



4a) Trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili

Trascrizioni

Nota di trascrizione del 09/04/2002, R.G. 2790, R.P. 2038

Nota di trascrizione del 21/05/2002, R.G. 4038, R.P. 2815

Nota di trascrizione del 29/08/2022, R.G. 8050, R.P. 6115

Iscrizioni

Nota di iscrizione del 09/08/2013, R.G. 5761, R.P. 822

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 35,00 (euro trentacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

Nota di iscrizione del 23/09/2021, R.G. 8657, R.P. 1071

Le spese a carico dell'acquirente sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00) per la cancellazione dell'ipoteca.

Pignoramenti

Nota di trascrizione del 31/07/2023, R.G. 6604, R.P. 4983

Le spese relative alle trascrizioni, a carico dell'acquirente, sono pari a circa € 295,00 (euro duecentonovantacinque/00).

4b) Difformità catastali

Dagli accertamenti effettuati è emerso che la planimetria agli atti del Catasto Fabbricati non corrispondeva allo stato attuale, essendo presente una diversa ripartizione interna per la realizzazione del bagno. Pertanto, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, il sottoscritto ha provveduto alla regolarizzazione di detta difformità, effettuando il rilievo dell'immobile ed aggiornando la planimetria catastale.

4c) Provenienza

Ai Sig.ri la quota di piena proprietà



di 1/3 ciascuno è pervenuta per successione del Sig.
 deceduto ad il (denuncia di
 successione n. , trascritta in data
 R.G., R.P.).

Ai Sig.ri la quota di piena proprietà
 di 1/6 ciascuno è pervenuta per successione della Sig.ra
 , deceduta ad il (denuncia di
 successione n. del , trascritta in data
 , R.G., R.P.).

=====

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile pignorato è stata eseguita una ricerca di atti di compravendita che potessero avere per oggetto il trasferimento di beni comparabili nello stesso segmento di mercato. In seguito ai suddetti accertamenti e considerata la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) e quant'altro possa incidere sul giudizio di stima, si ritiene equo il seguente prezzo unitario di mercato:

– €/mq. 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).

Calcolo valore

mq. 70,00 x €/mq. 550,00 = € 38.500,00

Su tale somma si applicano le seguenti decurtazioni:

–€ 4.620,00 pari al 12% del valore stimato, per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul



prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi

occulti e lo stato di manutenzione;

– € 2.000,00 per pratica edilizia in sanatoria;

– €. 1.088,85 (inclusi oneri fiscali) per variazione catastale effettuata dal CTU;

– € 625,00 per spese relative alle iscrizioni e trascrizioni a carico

dell'acquirente;

L'importo complessivo delle decurtazioni è pari ad € 8.333,85 (euro ottomilatrecentotrentatre/85), pertanto il valore finale è:

€ 38.500,00 – € 8.333,85 = **€ 30.166,15**

Valore arrotondato in cifra tonda:

€ 30.000,00

(diconsi euro trentamila/00)



RIEPILOGO FINALE

Riepilogando, il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni, è pari a:

Lotto n. 1 (magazzino) € 73.000,00

Lotto n. 2 (magazzino) € 30.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto pienamente l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

In fede,

Ascoli Piceno, 18 dicembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Roberto Piermarini

Allegati:

1. visure catastali, estratto di mappa, planimetrie;
2. copia delle pratiche edilizie;
3. documentazione fotografica;
4. copia comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali;
5. trasmissione alle parti della copia della relazione;
6. descrizione riepilogativa ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento degli immobili;
7. cd-rom contenente la relazione per l'ufficio G.E., la perizia per uso pubblicazione e le planimetrie degli immobili.

