

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

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

---

Numero ruolo: **156**

Anno ruolo: **2024**

Fascicolo: 29096

Sezione: IMMOBILIARE

Data Iscrizione: 07/11/2024

Creditori: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

**G.E.:** Dottoressa Milena Palmisano

**CTU:** Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 10/05/2025

**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°76 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 07/01/2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, 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 22/04/2025 alle ore 11,20 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a [REDACTED]  
[REDACTED]

## **Il sottoscritto perito**

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, risponde ai quesiti formulati in data 07/01/2025:

(A)

### **RISPOSTA Punto nm.1 del quesito (A)**

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 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 Dott. NICCOLO' TIECCO, Notaio in PERUGIA con studio alla Viale Tazio Nuvolari n.19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia,

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.

### **RISPOSTA Punto nm.2 del quesito (A)**

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.

**RISPOSTA punto nm.3 del quesito (A)**

il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente ha richiesto lo stato civile dell'esecutato al Comune di [REDACTED]. In copia viene allegato alla presente relazione.

**(B)**

**RISPOSTA punto nm. 1 del quesito (B)**

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 censito all'N.C.E.U individuano: appartamento, soffitta, garage e laboratori siti nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] posti al piano seminterrato, terra e primo e secondo;

**1. Immobili siti nel Comune di [REDACTED] Catasto dei Fabbricati**

Fog.	Part.	Sub.	categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	indirizzo
[REDACTED]	[REDACTED]	10	A/2	5	8 VANI	179 mq.	454,48	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	5	C/2	1	146 mq.	172 mq.	226,21	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	9	C/6	2	32 mq.	34 mq.	62,80	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	12	C/3	3	45 mq.	51 mq.	92,96	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	13	C/3	3	80 mq.	87 mq.	165,27	[REDACTED]

b) Gli immobili individuati a [REDACTED] [REDACTED], sono parte di una più complessa struttura che comprende altre unità immobiliari di diversa proprietà con le quali confina al piano seminterrato e terra. La palazzina con civico 24/26, che insiste su ampia corte comune, confina ad ovest con strada denominata [REDACTED] a est con piccolo appezzamento di proprietà, a nord confina con la proprietà [REDACTED] ed a sud con la proprietà [REDACTED]

**RISPOSTA punto nm. 2 del quesito (B)**

L'edificio sopra individuato nel Comune di [REDACTED] è un fabbricato composto da due piani fuori terra + sotto tetto e piano sotto strada con dependance ad uso garage. Le strutture portanti sono in cemento armato con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte interne sono tamburate, gli infissi esterni, per il piano primo e la mansarda, sono in legno con vetri a T/t E con persiane a lamelle in PVC, per il piano seminterrato sono in ferro e vetro singolo. I pavimenti nel piano primo sono in granito nella parte giorno ed in parquet nei locali notte, i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno. Nei locali posti al piano seminterrato ed in mansarda i pavimenti sono in piastrelle

di graniglia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano che riscalda sia il piano primo che la mansarda. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. 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.

**RISPOSTA punti nm. 3 e 4 del quesito (B)**

a) i fabbricati è stati edificati in epoca post cedente l'anno 1967. *Vi è incoerenza tra gli elaborati di Concessione edilizia e quelli catastali Le incoerenze evidenziano alcune lievi discrepanze per piccole modifiche interne e l'altezza del piano sottotetto e del piano seminterrato.*

b) L'edificazione dei fabbricati è avvenuta a seguito di rilascio di concessione edilizia per esecuzione di lavori edili:

Pratica Edilizia anno 1977 n. 192 del 28/05/1977 – costruzione del fabbricato

Pratica Edilizia anno 1978 n. 208 del 11/11/1978 – costruzione dell'interrato

Pratica Edilizia anno 1979 n. 251 del 19/08/1979 – realizzazione di recinzione

Pratica Edilizia anno 1982 n. 312 del 13/12/1982 – realizzazione di dependance

CILA anno 2019 n. 5 del 06/04/2019 – realizzazione di laboratori

Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. nm.2748 del 25/09/2019

c) A seguito di verifica e comparazione dei dati catastali ed urbanistici e del sopralluogo sul posto sono emerse le seguenti discrepanze che necessitano di pratica di sanatoria:

- *Appartamento piano primo - diversa distribuzione degli spazi nella zona giorno e diverso allineamento delle pareti nel disimpegno della zona notte;*
- *Mansarda – discrepanza tra l'altezza di progetto (h 2.40) e la planimetria catastale (h.2.50) realizzazione di locale bagno;*
- *Locale laboratorio sub.12 – presenta sia in Cila che in Catasto piccolo locale WC che in realtà non esiste;*
- *Piano seminterrato – discrepanza tra l'altezza di progetto (h.3.20) e la planimetria catastale (h.3.05)*
- *Locale garage – non esiste il muro di separazione delle due unità rappresentato in catasto ed assente nella C.E., non sono state realizzate le due finestre a nastro opposte al lato ingressi.*

**RISPOSTA punto nm. 5 del quesito (B)**

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 unità del catasto fabbricati.

**RISPOSTA punto nm. 6 del quesito (B)**

Il bene pignorato risulta accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate allapresente relazione fatta eccezione per alcune piccole discrepanze come già riportato in precedenza. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

**RISPOSTA punto nm. 7 del quesito (B)**

sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era



### **RISPOSTA punto nm. 10 del quesito (B)**

determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per i 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 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. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - 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.

Lotto (1) **APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno** [REDACTED]

Lotto (2) **MANSARDA subalterno** [REDACTED]

Lotto (3) **LABORATORI subalterni 12/13 foglio** [REDACTED]

---

1. IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE

Studio Tecnico Immobiliare Costr. IMMOBILIARE VALORI - Via S. Leopoldo, 2 - 40010 MONTICIONE (BOLOGNA) tel. 059/482891 - cell. 333.704207 - Fax 059/482892


### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 11

IMMOBILE  
Proprietà  
Destinazione

Anno di costruzione/ristrutturazione: 1977

Descrizione



#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	178,00	al 50%	34,00	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 **196,00**

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	-17,051
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	8,525
Affaccio	Su strada: 1,00 Su panorama: 1,10	AFF	1,100	17,051
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	8,525
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	8,525
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vetustà	48 anni dal 1977	VET	0,710	-49,449
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	8,525
Efficienza energetica		EFF		
Località		LOC		
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Pu facile: 1,10	PAR	1,100	17,051
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0
Zona		ZON		
Produttività		PROD		
Altro		ALT		

Coefficiente correttivo **0,939817** EUR -10,252

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD APRILE 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
889,97	0,939817	817,61	196,00	160.252

± 55.996

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Giuseppe Massimo Valeri - Borgo Donibano (Brescia) 21 - 62062 Montefiore all'Asp AP  
Cons. Amm. Teodoro Di Franco - Alberto Pizzetti - Luca - Alberto Mariani - Luciano - Roberto - Scavotto - Corbelli - L. B. 2008 - 40046 A.S. O.C. B. Agostino Pizzetti - G. G. G.


VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

2. IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL

Studio Tecnico Immobiliare Coon - 1902880 VALOR - Via S. Leopoldo, 2 - 53030 MONTETORE (SI) - Tel. 0573/428891 - fax 0573/704207 - Per saperne di più: [www.valor.it](http://www.valor.it)

### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif./Immobile 12

IMMOBILE	Immobili	
Proprietà		
Destinazione	Riservata	Cat. C/2
		Anno di costruzione/ristrutturazione: 1977 Descrizione:

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%		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%	172,00	al 30%		al 10%				
							Superficie commerciale mq	<b>103,00</b>

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90	PSA	0,900	-8.961
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	0
Taglio	> mq 100 con 1 bagno: 0,90	TAG	0,900	-8.961
Balconi		BAL		
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	0
Vecustà	48 anni dal 1977	VET	0,710	-25.986
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	0
Mantenimento immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	4.400
Efficienza energetica		EFF		
Località		LOC		
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	6.861
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	0
Zona		ZON		
Produttività		PROD		
Altro		ALT		
Coefficiente correttivo			<b>0,664241</b>	EUR -30.066

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD APRILE 2025 Metodo di stima per comparazioni con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
869,97	0,664241	577,87	103,00	<b>59.521</b>
± 20.799				

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Gianmario Massimo Valeri - Borgo Donato (Bene 21) - 03062 Montefiore all'Asp AP  
 Consulenti Tecnici d'Ufficio - Attivo Potenziamento - Attivo Ristrutturazione - Lavori di Manutenzione - Servizi - Circolari L.81/08 - Attuale A.S.D.C. e Agibilità - Professione Civile

DI STIMA IN DETTAGLIO

3. IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL [REDACTED]

Studio Tecnico BEHOUER Green (BIOSTIME) VILLORI, Via G. Cassanese, 3 - 03032 MONTEFIERE DELL'ASO (VT) 076102891 - tel. 0761713027 - Fax 0761713028

### STIMA DELL'IMMOBILE

Rif. Immobile 12

---

IMMOBILE: Immo [REDACTED]  
 Proprietà: [REDACTED]  
 Destinazione: Res. [REDACTED] C/3

Anno di costruzione/ristrutturazione: 1977

Descrizione: [REDACTED]

---

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	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: **83,00**

---

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		APP		X	
Taglio		TAG		X	
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X	0
Vecustà	48 anni dal 1977	VET	0,710	X	-20.940
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X	0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile	MAN	1,000	X	0
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Località		LOC		X	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X	7.221
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Alto		ALT		X	
Coefficiente correttivo:			<b>0,781</b>	EUR	<b>-15.813</b>

---

#### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

AD APRILE 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore stimato EUR
869,97	0,781	679,45	83,00	56.394
				± 19.706

---

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valeri - Borgo Giordano Bruno 21 - 03032 Montefiere dell'Asso AP  
 Direzione Tecnica di RSC - abaco-Porto di Esce - al viale Marconi 14 - 03032 Montefiere dell'Asso AP - tel. 0761 713027 - abaco R e P I.E. Agli Ulivi 8040000000000000000

[REDACTED] DI STIMA IN DETTAGLIO

### **RISPOSTA punto nm. 11 del quesito (B)**

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero (3) lotti valutate le condizioni intrinseche degli oggetti della presente relazione.

- Lotto (1) **APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno 9** [REDACTED]
- Lotto (2) **MANSARDA subalterno 5 foglio** [REDACTED]
- Lotto (3) **LABORATORI subalterni 12/13 foglio** [REDACTED]

### **RISPOSTA punto nm. 12 del quesito (B)**

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo i locali visionati erano occupati dal signor Tronelli Maurizio e dalla sua famiglia.

### **RISPOSTA punto nm. 13 del quesito (B)**

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare. Non vi sono atti espropriativi di pubblica utilità in corso.

### **RISPOSTA punto nm. 14 del quesito (B)**

Planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:

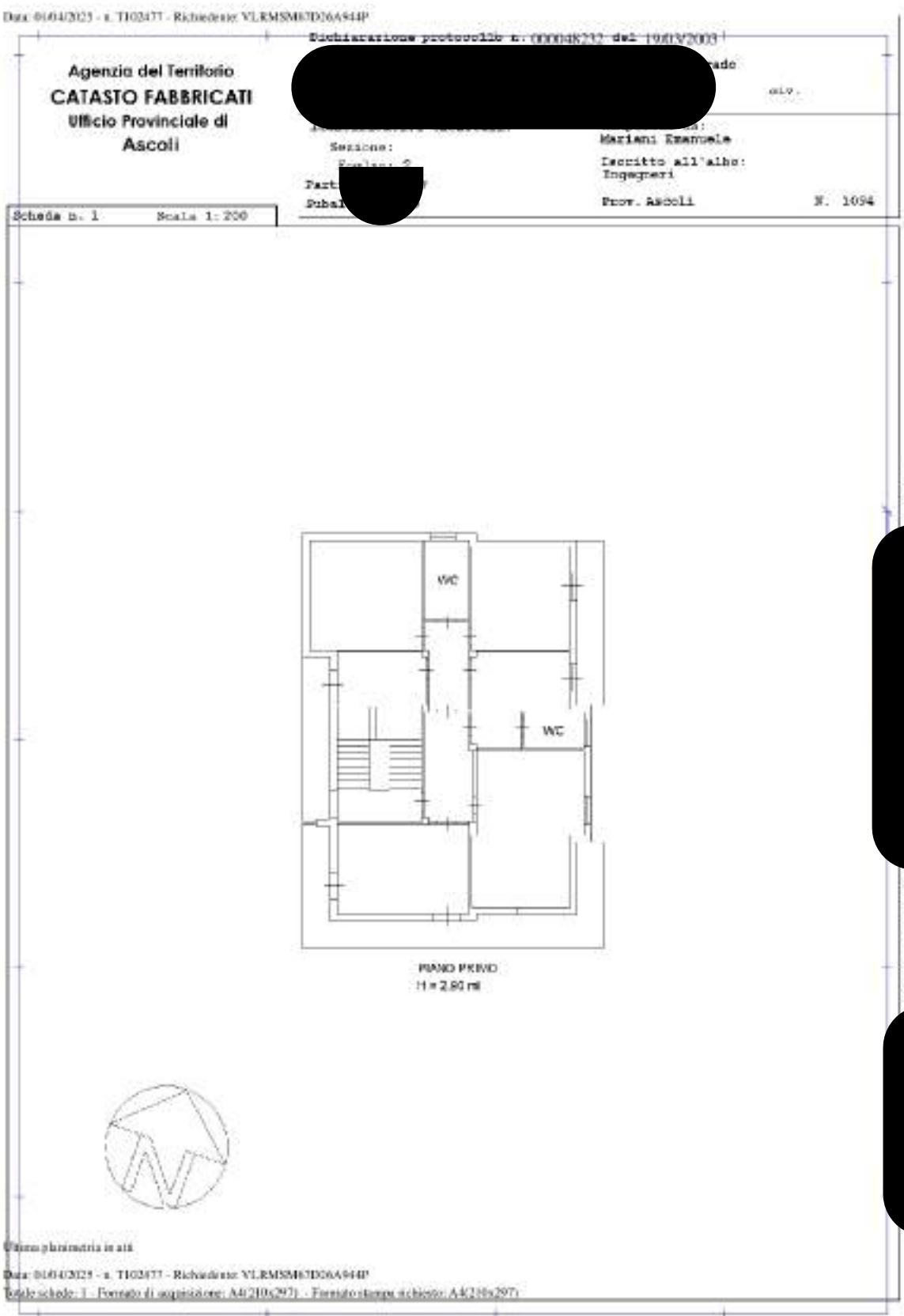
Lotto (1) **APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno 9** [REDACTED]

Lotto (2) **MANSARDA subalterno 5 foglio** [REDACTED]

Lotto (3) **LABORATORI subalterni 12/13 foglio** [REDACTED]



Lotto (1) APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno 9



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

Dichiarazione protocollo n. (00  
L. n. in Comm

div.

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 277  
Subalterno: 2

Catastali:

Compilata da:  
Mariani Emanuele  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Ascoli

N. 1094

Scheda n. 1 Scala 1:200



Nota (antimetrica in alt.

datore al 01/04/2025 - Comune di  
Pino T

Lotto (2) MANSARDA subalterno 5 foglio [REDACTED]


Data presentazione: 17/11/1986 - Data: 01/04/2025 - n. T102475 - Richiedente: VLRMSSM67D26A944P

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Linea 150

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

[REDACTED]

[REDACTED]



PIANTA di [REDACTED] [REDACTED]

ORIENTAMENTO

Scala di 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DICHIARENTE

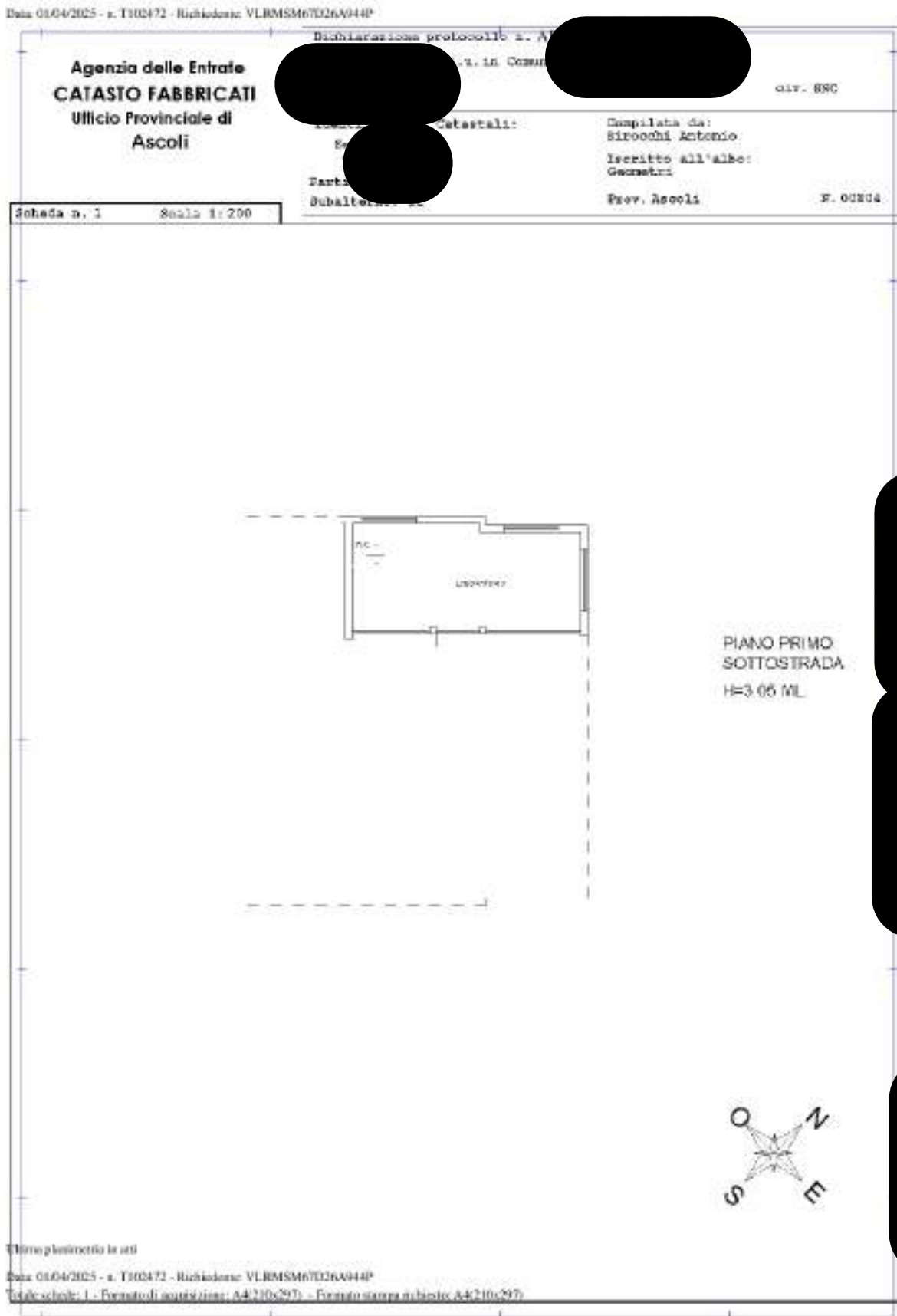
DATA 17 NOV. 1986	[REDACTED]
PROV. n° 5869	[REDACTED]

Completata dal SCORLITA  
LUCIANO PASQUALI  
Invece all'Atto di GERRETO  
della Professione di PERRO  
Data 17 NOV 1986  
Firma [Signature]

Subalterno 52

Linea al 01/04/2025 - 4  
Foglio 2

Lotto (3) LABORATORI subalterni 12/13 foglio [REDACTED]



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ascoli

Dichiarazione protocol...

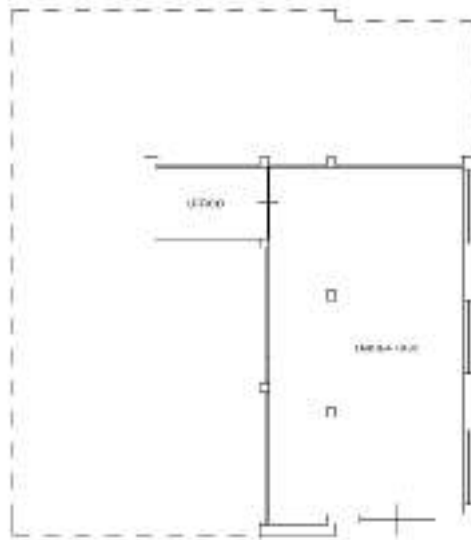
Sezione  
Foglio  
Particella  
Subalterno

Compilata da:  
Sirocchi Antonio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ascoli

div. ENC

N. 00804

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO  
SCOTTOSTRADA  
H=3.05 ML.



Ultima planimetria in atti

FOTOGRAMMI LOTTO (3) LABORATORI E GARAGE



*LABORATORI - INGRESSO*



*LABORATORI - INGRESSO*



LOCALI LABORATORIO ED UFFICIO  
LOCALE AD USO GARAGE





LOCALE AD USO GARAGE  
E FOTOGRAMMI LATO STRADA  
FABBRICATO



FOTOGRAMMI LOTTO (2) MANSARDA



FOTOGRAMMI LOTTO (1) APPARTAMENTO





- Lotto (1) **APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno 9 foglio** [REDACTED]

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 146.352,19
Valore del GARAGE	€. 13.899,81
Sanatoria difformità Appartamento (oblazione 1032,00)	€. 2.500,00
Sanatoria difformità Garage (oblazione 1032,00)	€. 2.000,00
Valore VENDITA (detratte Sanatorie)	<b>€. 155.752,00</b>
Valore VENDITA arrotondamento	<b>€. 156.000,00</b>

- Sanatoria art.37 comma 1 DPR 380/2001

- Lotto (2) **MANSARDA subalterno 5 foglio** [REDACTED]

Descrizione	Entità
Valore della MANSARDA	€. 59.521,00
Sanatoria difformità MANSARDA (oblazione 1032,00 bagno) + (3600,00 maggior altezza)	€. 6.600,00
Nuovo accatastamento	€. 700,00
Valore VENDITA (detratte Sanatorie e nuovo catasto)	<b>€. 52.221,00</b>
Valore VENDITA arrotondamento	<b>€. 52.221,00</b>

- Sanatoria art.37 comma 1 DPR 380/2001 e applicazione legge 105/2024 (Salva Casa)

- Lotto (3) **LABORATORI subalterni 12/13 foglio** [REDACTED]

Descrizione	Entità
Valore della MANSARDA	€. 56.394,00
Sanatoria difformità MANSARDA (oblazione 1032,00 bagno e minor altezza)	€. 2500,00
Nuovo accatastamento	€. 700,00
Valore VENDITA (detratte Sanatorie e nuovo catasto)	<b>€. 53.194,00</b>
Valore VENDITA arrotondamento	<b>€. 53.200,00</b>

Sanatoria art.37 comma 1 DPR 380/2001 e applicazione legge 105/2024 (Salva Casa)

## CONCLUSIONI

Si ricorda che le sanatorie elencate sono necessarie, che le stesse sono state quantificate in base all'art.37 comma 1 del D.P.R 380/2001, che potrebbero variare in funzione dell'interpretazione da parte del dirigente dell'U.T., in particolar modo il calcolo per la maggior altezza calcolata sulla sola parte comodamente usabile della mansarda e che ha una estensione pari a 50 mq circa facendo riferimento al valore di stima per mq ovvero mc.

## TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Lotto (1) <b>APPARTAMENTO subalterno 10 abbinato con GARAGE subalterno 9 foglio</b> [REDACTED]	<b>€. 156.000,00</b>
Lotto (2) <b>MANSARDA subalterno 5 foglio</b> [REDACTED]	<b>€. 52.221,00</b>
Lotto (3) <b>LABORATORI subalterni 12/13</b> [REDACTED]	<b>€. 53.200,00</b>
Valore COMPLESSIVO VENDITE	<b>€. 261.241,00</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 06/03/2025

Il CTU:  
Geometra Massimo Valori

SI ALLEGANO alla presente relazione oltre alle relazioni di stima dei tre lotti:

1. rilievo fotografico;
2. visure catastali
3. estratto di mappa;
4. titoli abilitativi – concessioni e permessi a costruire/ dia ecc.
5. verbali 1° sopralluogo;