

Tribunale di FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 65/2016

Giudice dell'esecuzione immobiliare
LUCIA ROCCHI

C.T.U.
dott. arch. Vito Sforza

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA
contro

XXXXX XXXXX

Immobile ubicato in XXXXX XXXXX (FM)

OTTOBRE 2022



INDICE

PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1.1 IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
1.3 DESCRIZIONE DEL BENE	4
1.3.1 DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI	6
1.3.3 DIFFORMITA' RISCOstrate	6
2. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	6
2.1. DESCRIZIONE GENERALE	6
2.2. DESCRIZIONE DEI VANI APPARTAMENTO	7
2.2.1 L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA	9
2.2.2 L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO	9
2.2.3 L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO	12
2.2.4 GARAGE	17
2.2.5 LABORATORIO	17
3. ANNO DI COSTRUZIONE	21
4. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA	21
4.1 CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	21
4.2. PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ	21
5. STATO DI POSSESSO	21
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	22
6.1 DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI	22
6.2 DIFFORMITÀ CATASTALI	22
7. STIMA DELL'IMMOBILE	22
7.1 STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO	23
7.2 FONTI DI INFORMAZIONE E CRITERI DI STIMA	23
7.3 CRITERO DI STIMA ADOTTATO	23
7.4 COEFFICIENTI DI MERITO	23
7.6 STIMA SECONDO L'INDICAZIONE DI MERCATO	27
7.7 VALUTAZIONE IN RELAZIONE COEFFICIENTI ENERGETICI	27
7.8 VALUTAZIONE ALLA DATA DELLE MASSE	28
7.9 STIMA DELL'IMMOBILE	30
7.10 VALUTAZIONE DI MERCATO	33
8. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENI	26
8.1 SEPARAZIONE DI QUOTA	35
8.2 DIVISIONE TOTALE	35
8.3 VALORE DI QUOTA	35
9. STATO DI POSSESSO DEL BENE	35
10. DI DIRITTO PARI	36
11. BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, PER PUBBLICA UTILITÀ	36
12. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	36
13. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA	37
14. ALLEGATI	



Premessa

Il sottoscritto architetto Vito Sforza, residente a Grottammare (AP) in via Toscanini n° 45, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al n° 826 di posizione e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, nel corso dell'udienza del 31 gennaio 2022 è stato nominato CTU per la causa indicata in epigrafe. In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con l'incarico conferitogli in data 31 gennaio 2022, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, dove ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificato:

1. Foglio 14, particella 511 sub 1, PT Cat. A/3 vani 6.
2. Foglio 14, particella 511 sub 2, P1 Cat. A/3 vani 6,5.
3. Foglio 14, particella 511 sub 3, P 2-3 Cat. A/3 vani 7
4. Foglio 14, particella 511 sub 6, PT Cat. C/3
5. Foglio 14, particella 511 sub 7, PT Cat. C/6

In occasione del sopralluogo fissato per il giorno 04/08/2022, in tale giorno il C.T.U. si è recato presso l'immobile sottoposto a pignoramento, ubicato nel Comune di XXXXX XXXXX i; l'accesso è stato consentito dal signor **XXXXX XXXXX**, in qualità di proprietario. È stato effettuato il rilievo metrico e il rilievo fotografico al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e gli atti amministrativi comunali. È stata fatta quindi la richiesta di accesso alla documentazione presso gli uffici del Comune di XXXXX XXXXX, per reperire tutti gli atti autorizzativi che hanno portato alla



costruzione degli immobili in oggetto. A seguito di un esame accurato degli atti di causa e dei quesiti del Giudice, lo scrivente di seguito riporta tutti risultati delle indagini a tale scopo compiute e del lavoro svolto nel suo complesso.



f.1 - PRG

1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare.

Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento:

XXXXX XXXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Xxxxx i residente a XXXXX XXXXX

Alla data del 15 marzo 2016, data di notifica dell'atto di ingiunzione, al signor **XXXXX XXXXX** risultava proprietaria dell'unità immobiliare.

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1. Foglio 14, particella 511 sub 1, PT Cat. A/3 vani 6.
2. Foglio 14, particella 511 sub 2, P1 Cat. A/3 vani 6,5.
3. Foglio 14, particella 511 sub 3, P 2-3 Cat. A/3 vani 7



4. Foglio 14, particella 511 sub 6, PT Cat. C/3

5. Foglio 14, particella 511 sub 7 PT Cat. C/6

1.3 – DESCRIZIONE DEL BENE

1.3.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 04 agosto 2022 alle ore 9:00, mi recavo in via Sila al numero civico 16 del comune di XXXXX XXXXX; alla presenza di uno del proprietario, il signor XXXXX XXXXX, iniziavano le operazioni di rilevazione dei locali di sua proprietà e degli impianti.

L'oggetto di stima riguarda: il piano terra, il piano primo, il piano secondo e un piano sottotetto.

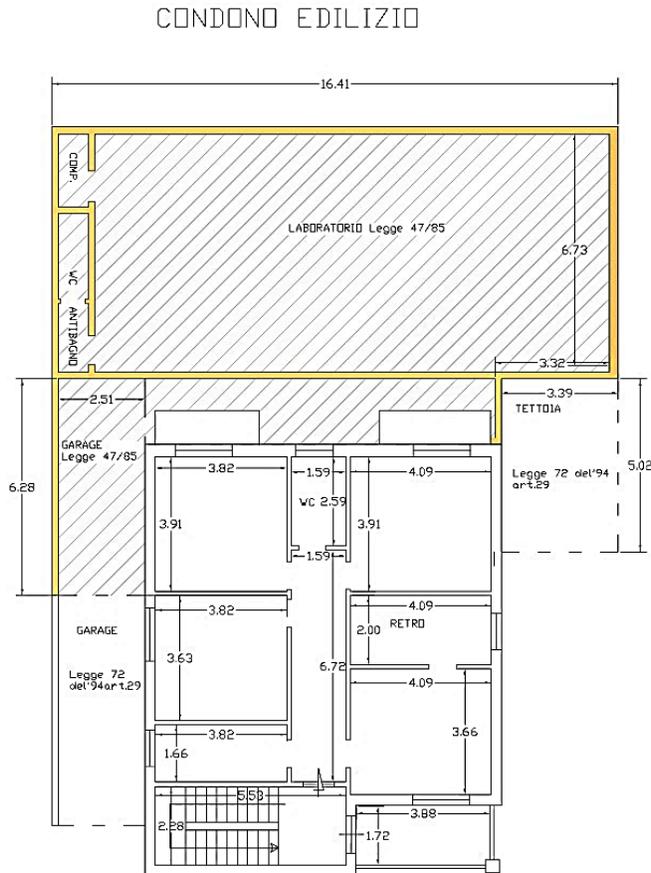
Le proprietà così distribuite della palazzina:

- piano terra – un appartamento, un laboratorio e un garage.
- piano primo – un appartamento
- piano secondo – un appartamento
- piano terzo – sottotetto

l'edificio è stato costruito tra 1965 (data di richiesta di concessione edilizia) e il 1966, in data 9 settembre 1966 viene concessa l'abitabilità. Successivamente in data di un edificio unifamiliare composto da un solo piano, in data 9 maggio 1968 viene richiesta l'autorizzazione alla sopraelevazione il 20 aprile 1969 viene concessa la licenza edilizia (di un primo piano più un piano soffitta). Successivamente il 19 giugno 1969, viene richiesta e l'autorizzata la costruzione di un ulteriore piano, portando l'edificio a tre piani fuori terra più piano soffitta (PT- P1-P2- P. Soffitta), come appare oggi il corpo principale. In data 21 luglio 1973 viene concessa abitabilità delle edificio.



In data 22 dicembre 2005 viene richiesta la Concessione in Sanatoria, riguardante alcuni locali: un laboratorio, garage dichiarati antecedenti alla legge 47/85. Mentre una porzione di garage e una tettoia dichiarati antecedenti alla legge 72/94, art. 29.



f. 2 - planimetria Concessione in Sanatoria

1.3.3 – DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità sono state regolarizzate con la pratica di condono (f. 4), durante il sopralluogo nel laboratorio risulta una compartizione realizzata pannelli di legno (f. 5) non riportato nelle planimetrie catastali.

2. – DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ



2.1. – DESCRIZIONE GENERALE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento:

Catastalmente l'unità immobiliare sita nel Comune di XXXXX XXXXX risulta intestata a:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX per la quota 1/1 della piena proprietà.

L'edificio principale si sviluppa su quattro piani, le unità abitative sono disposte una per piano (PT- P1 - P2), il piano terzo è adibito a soffitta. Un vano scala collega ogni singolo piano, il fabbricato è privo di ascensore.

In aderenza allo stabile sono presenti due corpi di fabbrica, il primo un laboratorio situato sul lato opposto al fronte principale. Attualmente è risulta suddiviso in due ambienti con accesso indipendente (la variazione catastale non è stata effettuata), mentre sul lato sinistro un garage.

L'edificio risulta costruito con la prima licenza edilizia n. 2994/1965, l'abitabilità riporta la data del 1966, nel 1968 viene richiesta la sopraelevazione di tre piani (come risulta attualmente), l'anno successivo 1969 una nuova richiesta autorizzata dell'ampliamento di alcune finestre al piano secondo. Il garage e il laboratorio costruiti abusivamente prima del 1984 in data 21 giugno 2006 viene rilasciata Concessione in Sanatoria

n. 2664. L' unità immobiliare oggetto della perizia è costituita da tre appartamenti di cui uno al piano terra, uno al piano primo e uno al piano secondo. Al piano terzo della palazzina è utilizzato a soffitta.

al piano terra altre due unità oggetto di stima: laboratorio artigianale e un garage. Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate; lo stato di conservazione risulta sufficienti, non sono state



effettuate di recente migliorie sia interno che esterno.



F.4- PALAZZINA



F. 5- PALAZZINA





F .3 – INGRESSO

2.2. DESCRIZIONE DEI VANI (appartamento PT)

L'abitazione al piano terra è composta di sei vani catastali, attraverso un portoncino in alluminio di colore chiaro di non blindato. Si accede direttamente a un ingresso-corridoio posto al centro dell'appartamento, divide l'intero appartamento, sul lato sinistro le camere da letto, nel lato destro cucina e soggiorno il bagno è posto in fondo al corridoio.

Tutte le finestre sono state realizzate in legno a vetro singolo, le tapparelle sono in PVC con comando a corda. Le porte interne son in legno di colore chiaro.

Le finiture e lo stato d'uso sono di mediocre qualità, le pareti interne sono finite con intonaco civile, sono presenti in alcuni ambienti tracce evidenti di condensa i pavimenti in marmitte a pezzatura media.



I pavimenti dei bagni e il rivestimento sono in ceramica con una altezza di circa due metri. L'appartamento è privo di impianto termico, gli altri impianti sono datati i punti luce sono appena sufficienti. Gli impianti tecnici installati sono datati, avrebbero bisogno di un adeguamento alle norme vigenti. Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di XXXXX XXXXX a non risultano la dichiarazione di conformità degli impianti.

2.2.1 L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

risulta così suddiviso:

A – ingresso -corridoio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **10,68 m²** (m. 6,72 x m. 1,59), la pavimentazione è in marmette di colore marrone chiaro.

B - Soggiorno

Ambiente di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di **14,10 m²** (m. 3,82 x m. 3,63), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio.

C - Bagno

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **1,88 m²** (m. 1,59 x m. 2,59), la pavimentazione è in ceramica

E - Camera (C1)
Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **14,91 m²** (m. 3,82 x m.3,91), a pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su retro di mq 2,93 (3 m x 1 m).

D – Cucina con retro

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **23,65 m²** comprensivo di retrocucina con finestra misure (m. 4,05 x m. 2,67), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta



finestra da accesso diretto al terrazzo. Il retro con una superficie utile calpestabile di circa 5,85 m² (m. 4,09 x m. 3,66), il retrocucina (m. 4,09 x m. 2,00). La cucina ha l'accesso diretto a terrazzo di mq. 6,62, sul fronte principale. La pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio.

F.6 - RILIEVO

G- Ripostiglio R (con finestrata)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 6,40 m² (m. 1,66 x m. 3,82), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio, la finestra in legno. La Superficie commerciale 128,38m².





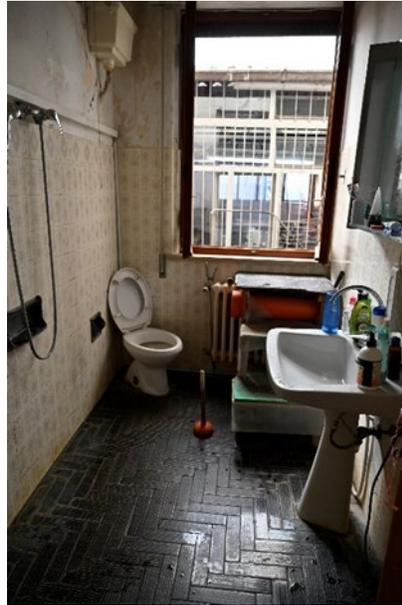
F. 10 - RIPOSTIGLIO



F. 11- SOGGIORNO

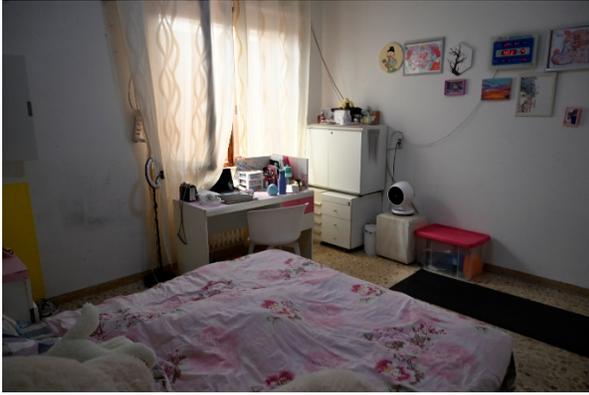


F 12 - CAMERA C1



F 13 - BAGNO





F 14- CAMERA C2



F 15 - INGRESSO-CORRIDOIO

2.2.2 L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

risulta così suddiviso:

A – ingresso -corridoio

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **10,68 m²** (m. 6,72 x m. 1,59), la pavimentazione è in marmette di colore marrone chiaro

B - Soggiorno –

Ambiente è utilizzato come camera matrimoniale, di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di **14,10 m²** (m. 3,82 x m. 3,63), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio,

C - Bagno

Ambiente di forma trapezoidale con una superficie utile calpestabile di circa **1,88 m²** (m. 1,59 x m. 2,59), la pavimentazione è in ceramica

D – Cucina con retro

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **23,65 m²** comprensivo di retrocucina con finestra misure (m. 4,05 x m. 2,67), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta



finestra da accesso diretto al terrazzo. Il retro con una superficie utile calpestabile di circa 5,85 m² (m. 4,09 x m. 3,66), il retrocucina (m. 4,09 x m. 2,00). La cucina ha l'accesso diretto a terrazzo di mq. 6,62, sul fronte principale. La pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio.

E - Camera (C1)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di 14,91 m² (m. 3,82 x m.3,91), a pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su retro di mq 2,93 (3 m x 1 m).

F - Camera matrimoniale (C2)

A Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di 16,00 m² (m. 4,09 x m. 3,91), a pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su retro di mq 2,93 (3 m x 1 m).

G- Ripostiglio R (con finestratura)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 6,40 m² (m. 1,66 x m. 3,82), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio, la finestra in legno. **La Superficie commerciale 128,38m².**





F 16 - INGRESSO-CORRIDOIO



F 17 - soggiorno CAMERA



F 18- BAGNO



F. 19 - RETRO CUCINA



F. 20 - PRANZO-SOGGIORNO



F. 21 - CAMERA C1



F. 22 - CAMERA C2

2.2.3 L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E TERZO

risulta così suddiviso:

A – ingresso -corridoio



Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **10,68 m²** (m. 6,72 x m. 1,59), la pavimentazione è in marmette di colore marrone chiaro

B - Soggiorno –

Ambiente è utilizzato come camera matrimoniale, di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di **14,10 m²** (m. 3,82 x m. 3,63), la pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio,

C - Bagno

Ambiente di forma trapezoidale con una superficie utile calpestabile di circa **1,88 m²** (m. 1,59 x m. 2,59), la pavimentazione è in ceramica

D – Cucina con retro

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa **23,65 m²** comprensivo di retrocucina con finestra misure (m. 4,05 x m. 2,67), la pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta finestra da accesso diretto al terrazzo. Il retro con una superficie utile calpestabile di circa **5,85 m²** (m. 4,09 x m. 3,66), il retrocucina (m. 4,09 x m. 2,00). La cucina ha l'accesso diretto a terrazzo di mq. 6,62, sul fronte principale. La pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio.

E - Camera (C1)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **14,91 m²** (m. 3,82 x m. 3,91), a pavimentazione è in marmette di marmo di colore marrone medio, la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su retro di mq 2,93 (3 m x 1 m).

F - Camera matrimoniale (C2)

A Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **16,00 m²** (m. 4,09 x m. 3,91), a pavimentazione è in marmette di marmo di



colore marrone medio, la porta finestra in legno da accesso al terrazzo con vista su retro di mq 2,93 (3 m x 1 m).

G- Ripostiglio R (con finestrata)

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 6,40 m² (m. 1,66 x m. 3,82), la pavimentazione è in in marmette di marmo di colore marrone medio, la finestra in legno. La Superficie commerciale 141,00 m²



F. 23 – INGRESSO



F. 24 – soggiorno CAMERA



F. 25 –CAMERA C1



F. 26 – CAMERA C 2



F. 27 – RETROCUCINA





F 27 – PRANZO

H. - SOFFITTA

Si accede attraverso la scala interna non presenta una suddivisione in ambienti, è privo di pavimentazione e risulta allo stato grezzo, la superficie totale considerando una altezza media 2.40 la superficie utile è pari mq. 114,23.



F 28 – SOFFITTA



F 29 – SOFFITTA

2.2.4 GARAGE

L'edificio oggetto è realizzato con una struttura leggera con materiali di recupero. In data 22 dicembre 2005 viene richiesta la Concessione in Sanatoria, riguardante il laboratorio (legge 47/85), mentre il garage dichiarati e la tettoia sono stati dichiarati antecedenti alla legge 72/94, art. 29,



successivamente al rilascio della concessione in sanatorie la superficie la **superficie commerciale del garage è di mq. 51,76.**

2.2.5 LABORATORIO ARTIGIANALE

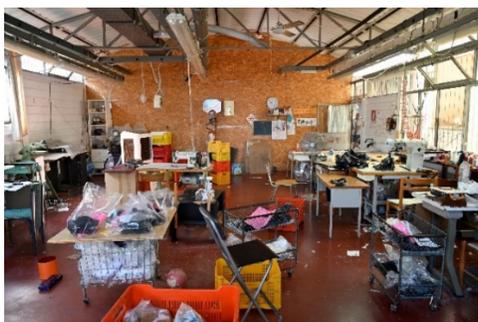
L'edificio oggetto è realizzato con una struttura leggera prefabbricata, realizzata con pilastri e pannelli in cemento precompresso e copertura a monostrato in fibra di cemento. In data 22 dicembre 2005 viene richiesta la Concessione in Sanatoria, riguardante il laboratorio (legge 47/85), mentre il garage dichiarati e la tettoia sono stati dichiarati antecedenti alla legge 72/94, art. 29, successivamente al rilascio della concessione in sanatorie la superficie la **superficie commerciale del laboratorio è di mq. 111,87.**



F 28 – LABORATORIO

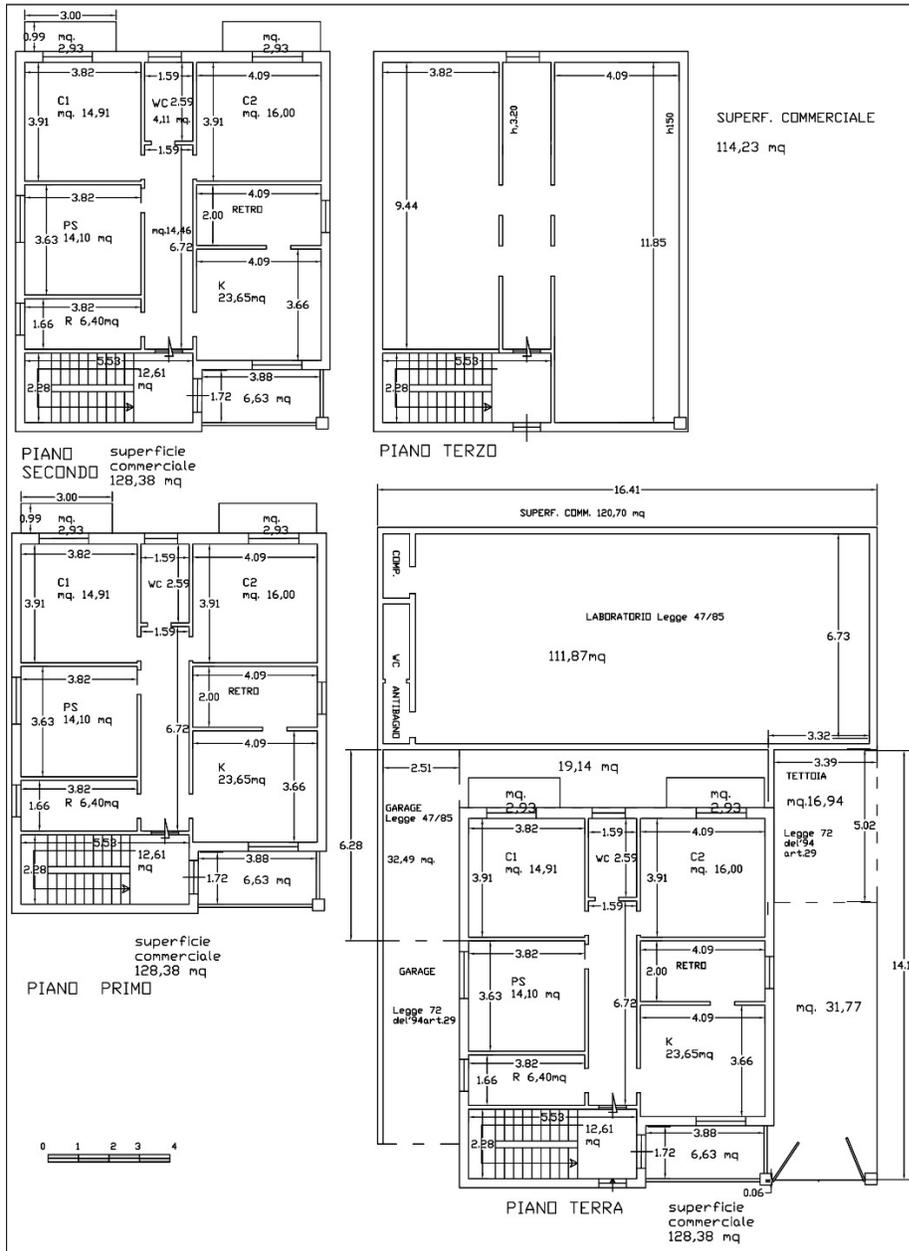


F 29 -- LABORATORIO



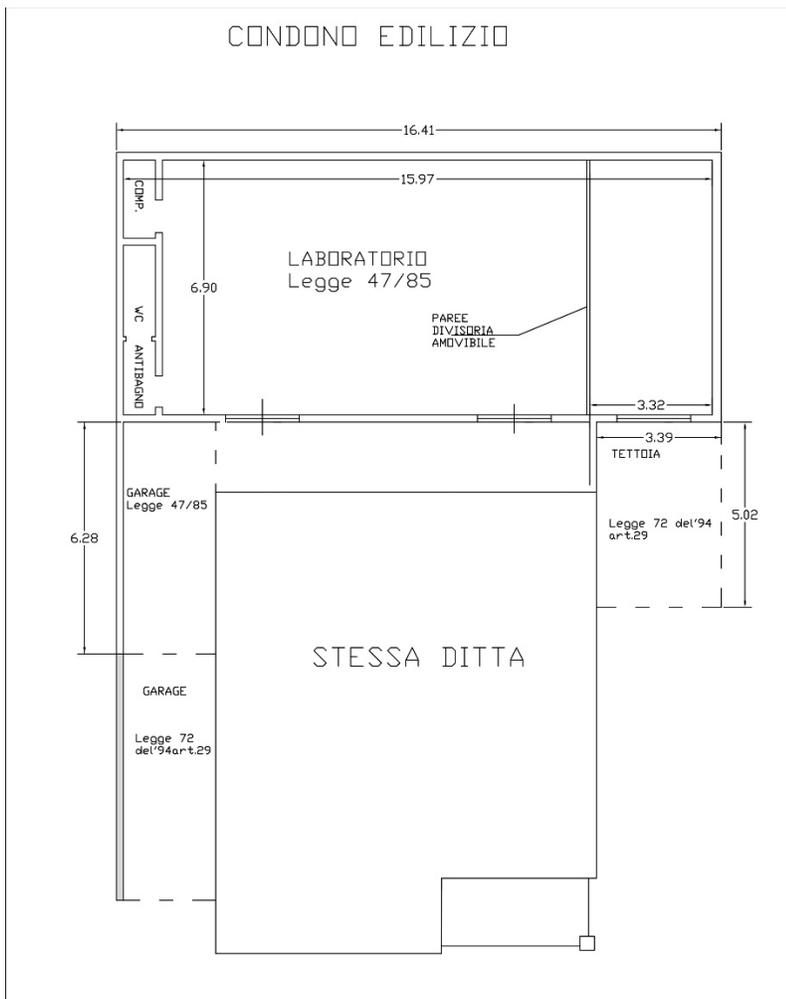
F 30 -- LABORATORIO





F. 31 – PLANIMETRIA





3. - INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 ...

Come risulta dagli atti e dai certificati indicati al successivo punto 4 la costruzione è anteriore al 2 settembre 1967, non risultano difformità o mancate richieste.

4 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

4.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di XXXXX XXXXX



L'immobile in epigrafe risulta costruito nell'anno 1955 (data richiesta della prima concessione), la seconda richiesta di concessione 1969 e la seconda abitabilità nel 1973.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia suddetta ed alle planimetrie catastali, tranne la suddivisione del laboratorio con una parete mobile in legno, come da planimetria (foto n. 31).

4.2 – PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ

Agli atti del Comune di XXXXX XXXXX risulta l'autorizzazione di abitabilità in data 2/09/1969 e del 5/06/1973.

5 – STATO DI POSSESSO

L'appartamento al piano primo risulta abitato dal signor **XXXXX XXXXX**

L'appartamento al piano secondo risulta abitato dal signor **XXXXX XXXXX e
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**

6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

6.1 - DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri aggiuntivi

- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**
non risultano
- **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**
non risultano
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**
non risultano
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**
non risultano



Il soggetto esecutato risulta persona fisica. Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura.

6.2 DIFFORMITÀ CATASTALI

La planimetria catastali del laboratorio non risulta aggiornata, in quanto attualmente esiste una suddivisione dell'ambiente, una parte risulta affittato un'altra è attualmente a disposizione del signor **XXXXX XXXXX**. I due ambienti hanno un accesso indipendente (F. 31 PLANIMETRIA).

Lo stato attuale delle altre proprietà oggetto di stima non è difforme alle planimetrie catastali.

CAP 7 – STIMA DELL'IMMOBILE

7.1 - CRITERI DI STIMA

Il valore di un edificio si può esprimere con il prezzo al quale si può effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o di offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia: *stima secondo le indicazioni di mercato* .

7.2 - STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato viene valutata la richiesta di immobili. Tale condizione sussiste laddove nella zona siano presenti servizi importanti e collegamenti adeguati; occorre poi prendere in considerazione il periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.



7.3 – FONTI DI INFORMAZIONE E CRITERI DI STIMA

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona di riferimento, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, dati OMI e indagine diretta presso le maggiori agenzie immobiliari, sia quelle residenti nel comune di XXXXX XXXXX, sia quelle dei Comuni limitrofi.

7.4 - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale, nei casi di stima di immobili si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come usualmente si dice, il "più probabile valore di mercato", ossia, quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello del cosiddetto "metodo moltiplicativo": una variante del metodo additivo che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima. Tuttavia, in questo caso viene considerato il valore medio.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$.

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V \text{ medio} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento, ponderando ovviamente l'andamento generale del mercato immobiliare.

7.5 - COEFFICIENTI DI MERITO



Per quanto concerne la voce "tipologia abitativa", la legge individuava i **coefficienti in relazione alla categoria catastale:**

Coefficiente **1,10** per le abitazioni di tipo civile (A/3);

In merito alla "classe demografica dei comuni":

Coefficiente **0,90** per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti valori:

Coefficiente **0,90** per le abitazioni situate al piano terreno;

Coefficiente **1,00** per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito dalla seguente tabella:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ

Anno	coeff.	Anno	coeff.
1	0,990	24	0,805
2	0,980	25	0,800
3	0,970	26	0,795
4	0,960	27	0,790
5	0,950	28	0,785
6	0,940	29	0,780
7	0,930	30	0,775
8	0,920	31	0,770
9	0,910	32	0,765
10	0,900	33	0,760
11	0,890	34	0,755
12	0,880	35	0,750
13	0,870	36	0,745
14	0,860	37	0,740
15	0,850	38	0,735
16	0,845	39	0,730
17	0,840	40	0,725
18	0,835	41	0,720
19	0,830	42	0,710
20	0,825	43	0,710
21	0,820	44	0,700
22	0,815	45	0,700
23	0,810	+45	0,700

F. 32 - vetustà



In relazione allo “*stato di conservazione*” e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

Coefficiente **1,00** se lo stato è normale;

Coefficiente **0,80** se lo stato è mediocre;

Coefficiente **0,60** se lo stato è scadente.

In relazione alla visuale i coefficienti in allora individuati erano i seguenti coefficienti :

Elemento naturale predominante 1,10

Panoramicità generale 1,15

Elemento artificiale predominante 1,00

DI FRUIZIONE DIRETTA

Parco o verde fruibile nella zona 1,05

Scorci caratteristici ambientali 1,20

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Sebbene il principio posto alla base dei criteri di valutazione sopra riportati risulti tuttora valido e applicabile, le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicarli pedissequamente. Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione in allora individuati dalla L. 392/78. Attualmente, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione



della microzona catastale o, addirittura, della strada in esame. Tale abbondanza di dati semplifica il lavoro dell'estimatore. Affidarsi al valore del quartiere o della via, indubbiamente facilita di molto la suddetta valutazione. Tuttavia, esistono peculiarità o, meglio, caratteristiche intrinseche e/o estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora a prendere adeguatamente in considerazione. Per ritornare alla definizione di unicità del bene occorre quindi evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente ogni individuato, donando al dato definitivo tutte le considerazioni e riflessioni che il bene in esame merita.

7.6 - STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per il pregio storico e artistico dell'edificio.

7.7-VALUTAZIONE IN RELAZIONE AI COEFFICIENTI ENERGETICI

Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A⁺ alla G; la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico (Allegato 9).

Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le



nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Si tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo, le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di qualsiasi tipologia essi siano, sono classificate in classe energetica A.

CLASSE DI MERITO E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE		
Classe A+	min +80 Euro/mq	max +150 Euro/mq
Classe A	0	0
Classe B	min -80 Euro/mq	max +150 Euro/mq
Classe C	min -160 Euro/mq	max -200 Euro/mq
Classe D	min -210 Euro/mq	max -250 Euro/mq
Classe E	min -260 Euro/mq	min -300 Euro/mq
Classe F	min -310 Euro/mq	min -350 Euro/mq
Classe G	min -360 Euro/mq	min -400 Euro/mq

F 33 – classe energetica

Dal calcolo della prestazione energetica dell'edificio è emerso che l'appartamento oggetto di stima risulta appartenere alla **classe F di merito**.

7.8- VALUTAZIONE ALLA DATA DELLA MASSA

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà della stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da ciò abbiamo considerato nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.



Tali componenti sono i coefficienti di differenziazione e i numeri moltiplicatori; essi permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. I presupposti che hanno generato la scelta dei coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Per quanto concerne "la tipologia", la legge individua i coefficienti in relazione alla categoria catastale, proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- 1.10 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

In merito alla "classe demografica dei comuni" la sottoelencata tabella:

- 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individua i seguenti coefficienti:

- a) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- b) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

In relazione allo " stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:



- a) 1,00 se lo stato è normale;
 b) 0,80 se lo stato è mediocre;

In relazione alla visuale i coefficienti individuati sono i seguenti:

Elemento naturale predominante 1,10

Di fruizione diretta

Scorci caratteristici ambientali

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento; nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

TABELLA DELLE VALORIZZAZIONI				
INDICATORI	PORTO SANT'ELPIDEO	PORTO SANT'ELPIDEO	PORTO SANT'ELPIDEO	
	App. PT	App. P1	App. P2+3	
UBICAZIONE	1	1	1	
CAT. CATASTALE	1,2	1,2	1,2	
CLASSE DEMOGR.	0,9	0,9	0,9	
LIVELLO DI PIANO PIANO TERZO	0,8	0,9	0,9	
STATO DI CONSERVAZIONE	0,8	0,9	0,9	
vetusta	0,7	0,7	0,7	
VISUALE	1	1,1	1,1	
Panoramicità generale				
	1,3	1,3	1,3	
fruizione diretta	1,1	1,1	1,1	
scorci caratteristici ambientali	1	1	1	
impianti	0,6	0,6	0,6	
TOTALE	0,52	0,72	0,72	

F. 34- COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE

Coeff. per magazzini, laboratori de	positi senza permanenza di persone
Magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato	0.90
Depositi spp al piano terreno o rialzato	0.65



Magazzini e laboratori seminterrati con accesso carraio	0.88
Depositi spp seminterrati con accesso carraio	0.60
Magazzini e laboratori seminterrati con accesso solo da scala	0.67
Depositi spp seminterrati con accesso solo da scala	0.45
Magazzini e laboratori interrati con aria condizionata	0.70
Depositi spp interrati con aria condizionata	0.35
<i>I coeff. per magazzini, laboratori depositi senza permanenza di persone si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove</i>	

7.9 – STIMA DELL'IMMOBILE

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Provincia: Ascoli Piceno



Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	4,2	5,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1500	L	3,4	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	2,9	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1700	L	3,6	5	L
Autorimesse	NORMALE	540	730	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	670	910	L	1,9	2,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	475	640	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	340	455	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	4,2	5,9	L

F. 35 – valori OMI



Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	275	375	L	1,5	2,1	L
Capannoni tipici	Ottimo	375	510	L	2,1	2,8	L
Laboratori	NORMALE	740	1050	L	3,6	5,2	L

F. 36 – valori OMI Produttivi

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici



	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente ragguaglio	TOTALE m ²
APPART. PT	128,36	126,31	100%	126,31
TERRAZZO	12,49		35%	4,3715
TOTALE				153,42
APPART. P1	128,36	126,31	100%	126,31
TERRAZZO	12,49		15%	1,87
TOTALE				128,18
APPART. P2	128,36	126,31	100%	126,31
SOTTOTETTO	128,36	114,23	75%	85,67
Terrazzo	12,49		15%	1,87
TOTALE				213,85
LABORATORIO	120,07	120,07	0,9	108,06
PERTINENZA COPERTA		19,14	35%	6,70
CORTILE	TOT. 31,77	25	10%	2,50
		6,77	2%	0,14
TOTALE				117,40
GARAGE	32,49	32,49	70%	22,74

Indagini e ricerche di mercato

<u>Abitazioni nuove o ristrutturate</u>	min € / m ²	max € / m ²
	1.200,00	1.600,00

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti presenti nell'area del Comune di XXXXX XXXXX classificata come Zona D.1 è compreso tra 1.500 €/m² e 2.000 €/m² per quando riguarda l'indagine di mercato compiuta tra le agenzie immobiliari sia XXXXX XXXXX la compravendita e tra 1.200 €/m² e 1.600 €/m², il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.300 €/m²).

7.10 - VALUTAZIONE DI MERCATO

Ho ritenuto opportuno scegliere il **valore medio pari a €/m² 1.800,00** per gli appartamento in oggetto, ponderati dai coefficienti di valorizzazione. Le condizioni dell'intero edificio residenziale risultano essere sufficienti, le l'unità



immobiliare si differenziano sia per stato di conservazione sia per le rifiniture è collocata in una zona periferica di una area residenziale in prossimità di una zona commerciale, i collegamenti stradali di cui usufruisce possono renderlo discretamente appetibile.

Ho ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari a €/m² 900,00, per **laboratorio** in oggetto, ponderati dai coefficienti di valorizzazione. Le condizioni edificio produttivo risultano essere mediocri, le l'unità immobiliare si differenziano sia per stato di conservazione sia per le rifiniture è collocata in una zona periferica di una area residenziale in prossimità di una zona commerciale, i collegamenti stradali di cui usufruisce possono renderlo discretamente appetibile.

Il valore preso come riferimento sono stati applicati i coefficienti correttivi.

	SUPERFICIE LORDA	COFF. RAGGUAGL	VALORE MEDIO	QUOTAZ. ENERGETICA		COEFF. VALORIZZ	TOTALE QUOTAZ.	TOTALE	FACILITA' D'USO	TOTALE
	mq.	mq	(€/mq)	(€/mq)			(€/mq)	(€/mq)		
APPART. PT	153,22	100%	1.800,00 €	-360,00 €	1.440,00 €	0,52	748,80 €	114.731,14 €	5%	120.467,69 €
APPART. P1	128,18	100%	1.800,00 €	-360,00 €	1.440,00 €	0,72	1.036,80 €	132.897,02 €	5%	139.541,88 €
APPART. P2	213,85	100%	1.800,00 €	-360,00 €	1.440,00 €	0,72	1.036,80 €	221.719,68 €	5%	232.805,66 €
LABORATORIO	117,40	100%	900,00 €			0,72	648,00 €			71.292,00 €
GARAGE	32,49	100%	300,00 €		300,00 €	0,72	216,00 €	7.017,84 €		7.017,84 €
TOTALE										571.125,07 €

F. 37 - Prospetto di valorizzazione

Infine, considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %, all'interno del quale può rientrare la spesa per la variazione catastale.



VALORE DELLE PROPRIETA' €. 571.125,07

Valore di stima (cifra tonda) 571.000,00 Euro

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %.

IL VALORE FINALE DI STIMA È PERTANTO PARI A €. 513.900,00

8. - FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

GIUDIZIO è divisibile in lotti.

8.1 - SEPARAZIONE DI QUOTA

È' divisibile

8.2 - DIVISIONE TOTALE

La separazione di quota come da prospetto (F. 37 pag. 34)

8.3. - VALORE DI QUOTA

9. - LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili distinti al catasto fabbricati del Comune di XXXXX XXXXX (FM)
e sita in via Sila n. 16, dal Piano piano terzo, N.C.E.U. del suddetto
Comune:

- Foglio 14, particella 511 sub 1, PT Cat. A/3 vani 6,
- Foglio 14, particella 511 sub 2, P1 Cat. A/3 vani 6,5.
- Foglio 14, particella 511 sub 3, P 2-3 Cat. A/3 vani 7
- Foglio 14, particella 511 sub 6, PT Cat. C/3
- Foglio 14, particella 511 sub 7, PT Cat. C/6

	mq	Valore di stima
--	----	-----------------



APPARTAMENTO PT Foglio 14, particella 511 sub 1, PT Cat. A/3 vani 6	153,22	<u>120.400,00 €</u>
APPARTAMENTO. P1 Foglio 14, particella 511 sub 2, P1 Cat. A/3 vani 6,5.	128,18	<u>139.500,00 €</u>
APPARTAMENTO. P. 2-3 Foglio 14, particella 511 sub 3, P 2-3 Cat. A/3 vani 7	213,85	<u>232.800,00 €</u>
LABORATORIO Foglio 14, particella 511 sub 6, PT Cat. C/3	117,40	<u>71.000,00 €</u>
GARAGE Foglio 14, particella 511 sub 7, PT Cat. C/6	32,49	<u>7.017,84 €</u>

10. - DI DIRITTO PARI

- 1/1 di piena proprietà della signor **XXXXX XXXXX** nata a Fermo (FM) il 09.07.1974.

11. - BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, PER PUBBLICA UTILITÀ.

Gli immobili pignorati non sono oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità.

12.- DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Unità immobiliare sita nel Comune di XXXXX XXXXX (AP), Foglio 14, particella 511 sub 1, PT Cat. A/3 vani 6, Foglio 14, particella 511 sub 2, P1 Cat. A/3 vani 6,5, Foglio 14, particella 511 sub 3, P 2-3 Cat. A/3 vani 7, Foglio 14, particella 511 sub 6, PT Cat. C/3, Foglio 14, particella 511 sub 7, PT Cat. C/6.

L'unità immobiliare piano terra è costituita da un ingresso-corridoio, una cucina con retrocucina, tre camere, un bagno, e ripostiglio, una corte in parte coperta. Il valore di stima per l'appartamento al PT è di 120.467,00 euro **arrotondato 120.400,00 euro** (centoventi quattrocentomila/00).

L'unità immobiliare piano primo è costituita da un ingresso-corridoio, una cucina con retrocucina, tre camere, un bagno, e ripostiglio, un terrazzo sul fronte principale due terrazzi sul retro. Il valore di stima per l'appartamento al P1 è di 139.541,88 euro **arrotondato 139.500,00 euro** (cento trentanovecinquecentomila/00).



L'unità immobiliare piano secondo è costituita da un ingresso-corridoio, una cucina con retrocucina, tre camere, un bagno, e ripostiglio, un terrazzo sul fronte principale due terrazzi sul retro e un piano sottotetto (soffitta). Il valore di stima per l'appartamento al P2 è di 232.805,66 euro **arrotondato 232.800,00 euro** (duecentotrentadue ottocentomila/00).

Laboratorio l'edificio oggetto è realizzato con una struttura leggera prefabbricata, realizzata con pilastri e pannelli in cemento precompresso e copertura in ondulino fibra di cemento, monostrato. In data 22 dicembre 2005 viene richiesta la Concessione in Sanatoria, riguardante il laboratorio (legge 47/85), mentre il garage dichiarati e la tettoia sono stati dichiarati antecedenti alla legge 72/94, art. 29, successivamente al rilascio della concessione in sanatoria. Il valore di stima del laboratorio è di 71.292,00 euro **arrotondato 71.000,00 euro** (settantuno mila/00).

Il garage è realizzato con una struttura leggera con materiali di recupero. In data 22 dicembre 2005 viene richiesta la Concessione in Sanatoria, riguardante il laboratorio (legge 47/85), mentre il garage dichiarati e la tettoia sono stati dichiarati antecedenti alla legge 72/94, art. 29, successivamente al rilascio della concessione in sanatorie la superficie la **superficie commerciale del garage è di mq. 51,76.** Il valore di stima del laboratorio è di 7.017,84 euro **arrotondato 7.000,00 euro** (settamila/00).

13. - CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il CTU ritiene, con il presente Elaborato Peritale - Relazione di Stima (R.E. 233/2010) che si compone di n. 39 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito; e rimane a disposizione del Giudice Esecutrice LUCIA ROCCHI per qualsiasi chiarimento. Dichiarazione di rispondenza. In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS).

In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari della Tecnoborsa e alle



disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente il sottoscritto DICHIARA:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta e al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Ha i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nei rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura della relazione.

ALLEGATI

1. Stato di famiglia
2. Verbale inizio operazioni peritali.
3. Visura catastale.
4. Autorizzazioni edilizie e condoni
5. Certificazione Notarile e aggiornamento visura Camerale
6. Planimetria catastale
7. Rilievo Planimetrico delle proprietà



Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 39 pagine dattiloscritte esclusi gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Grottammare, li 25 settembre 2022

Architetto Vito Sforza

