GEOMETRA AURELIO CERASA
C.F.: CRS RLA60P10G005R / P.I: 01130480443
GEOM. AURELIO CERASA
[redacted]
VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)
0735.430698
CERASAAURELIO@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 109/2023

Creditore procedente: [redacted]

Debitori: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI
Udienza del 16.05.2025

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

San Benedetto del Tronto (AP), li 16 aprile 2025

Il CTU
Geom. AURELIO CERASA

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

Immobili Siti nel Comune di Montefortino Via Domenico Sbarra

INDICE

1. **INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI**……..……..……..…

2. **OPERAZIONI PERITALI**……..

3. **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)**……..

- **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**.
  - Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene……..
    - a) Confini, dati metrici e catastali……..……
    - b) Accessi……..
    - c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni……...
    - d) Oneri condominiali ……..……
    - e) Strumento urbanistico vigente……..……..
    - f) Regime patrimoniale……..……..……..

- **Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile**……..
  - Titoli abilitativi……..……..
  - Provvedimento di abitabilità……..……...
  - Certificato di destinazione urbanistica……...
- **Stato di Possesso**……..……..……..……
- **Vincoli ed oneri giuridici**……..……..……
  - Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili…….....

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

➢ **Stima dell'immobile**……..……..……..……....……...
- Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)……...
- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi…..……..……...
- Valore di stima…….....

4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA..……..……..……..……..……...

5. CONCLUSIONI…….....

1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI

Ill.ma Dott.ssa Simona D'Ottavi Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da PRISMA SPV S.R.L., nei confronti dei [redacted].

Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni

Il sottoscritto, Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'Albo dei Geometri di Ascoli Piceno al n. 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, nominato in data 05/12/2024 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo promosso da PRISMA SPV S.R.L. contro [redacted] pregia di presentare la seguente relazione tecnica d'ufficio in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in vista dell'udienza fissata per il giorno 16/05/2025.
Il sottoscritto dichiara di aver accettato l'incarico, prestando giuramento secondo la formula di rito in data 16/12/2024, e di aver esaminato con la dovuta attenzione il fascicolo degli atti giudiziali depositati.
La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

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

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

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

➢ SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

➢ STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

➢ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande giudiziali (precisando se le causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente)*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),*
- *Difformità catastali (a spese della procedura);*

➢ STIMA DELL'IMMOBILE

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;

b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

d) ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo,gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

g) acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla partea pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà edalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodiràe di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

i) eccettuati le evenienze sopra indicate *subb* **a** ed **e**, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessatache, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);

j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;

k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;

l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa)** file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;

c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;

d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a **trentagiorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.**

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche (Visure Catastali, Visure Ipotecarie, Precedenti Edilizi degli immobili nel Comune di Montefortino e Verifiche svolte presso i competenti uffici) per i rituali accertamenti precedenti l'esproprio per pignoramento degli immobili in questione, ossia per i diritti pari a 1/1 di proprietà per la quota di ½ pro indiviso ciascuno dei signori [redacted] e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo, sito in Via Domenico Sbarra, nel Comune di Montefortino (FM);
- Garage posto al piano terra, sito in Via Domenico Sbarra, nel Comune di Montefortino (FM);

La documentazione esaminata ha evidenziato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla [redacted] nei confronti dei signori [redacted] In data 5 febbraio 2025, alle ore 12.00, il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo presso il compendio immobiliare pignorato, previa convocazione, redigendo contestualmente il verbale delle operazioni peritali **(Allegato 1)**. All'appuntamento era presente il [redacted] delegato dalla [redacted]

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha esaminato lo stato dei luoghi con il supporto degli elaborati progettuali, delle planimetrie catastali e degli altri documenti relativi al compendio pignorato.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

L'attività ha incluso verifiche, misurazioni e raccolta di immagini fotografiche **(Allegato 2)**. Da quanto rilevato, non sono emerse incongruenze né difformità rispetto agli elaborati visionati, che verranno di seguito descritti.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)

- **Identificazione e descrizione dei beni oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e dei beni

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà (1/1).
L'immobile si trova nel Comune di Montefortino, un borgo affascinante della provincia di Fermo, nelle Marche. Situato su un colle alle pendici orientali dei Monti Sibillini, il comune offre scorci panoramici mozzafiato, dominati dalle maestose cime del monte Priora (2332 m) e del monte Sibilla (2173 m). La sua posizione privilegiata permette di raggiungere le spiagge adriatiche di San Benedetto del Tronto in circa un'ora e la città di Ascoli Piceno in soli 40 minuti.

Montefortino, con una popolazione di circa 1.000 abitanti, è il secondo comune della provincia per estensione territoriale. Immerso nella natura tra torrenti, boschi, colline e poggi rocciosi, il borgo è famoso per le sue bellezze naturali, come le Gole dell'Infernaccio, e per i suoi luoghi storici e religiosi, tra cui il Santuario della Madonna dell'Ambro e l'Eremo di San Leonardo. Questo luogo incantevole rappresenta la meta ideale per gli amanti della natura, della storia e della cultura.

La porzione di Fabbricato residenziale oggetto di stima è ubicata a ridosso del centro storico sul versante est;
In generale il Fabbricato è attualmente caratterizzato da un buon livello di manutenzione degli spazi comuni.
.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO
Appartamento al Piano Primo con Corte e Garage al Piano Terra

- Piena proprietà di Porzione di Fabbricato costituito da un appartamento posto al piano primo con corte esclusiva e garage al piano terra, siti nel Comune di Montefortino in via Domenico Sbarra, distinti al foglio 20 particella 510 subalterno 37 e 20.

Le superfici commerciali della porzione di Fabbricato qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m^2)
Appartamento piano primo foglio 20 particella 510 sub. 37	75,21
Balcone zona notte sul lato cortile	9,15
Corte esclusiva – Ingresso lato strada comunale	57,61
Garage piano terra foglio 20 particella 510 sub. 20	24,57

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

Fabbricato sito nel Comune di Montefortino fronte strada lato sud-ovest (ingresso appartamento)

Fabbricato sito nel Comune di Montefortino corte interna (ingresso garage)

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667703d

Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi e delle planimetrie progettuali e catastali.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (CORPO C)

Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili sub. 20 e 37, oggetto di procedura, è stato demolito e ricostruito totalmente circa due anni fa a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi ai sensi dell'Ordinanza n. 19 del 07/04/2017 e s.m.i. del Commissario Straordinario per la Ricostruzione (Livello operativo L4).

L'immobile, di tipo a schiera, si presenta con un aspetto dignitoso ed essenziale, privo di ascensore, ornamenti o elementi di pregio. Tuttavia, offre finiture di grande impatto visivo, grazie al cappotto termico a vista realizzato con pannelli isolanti che reinterpretano il classico mattone a faccia a vista. Questa combinazione non solo migliora l'efficienza energetica dell'edificio, ma aggiunge anche un tocco estetico che valorizza la struttura, rendendola visivamente accattivante. Il cappotto termico a vista è particolarmente efficace nel mantenere una temperatura interna stabile, contribuendo ad aumentare il comfort abitativo e riducendo la necessità di sistemi di riscaldamento e raffrescamento.

I parapetti dei balconi, combinano muratura intonacata e tinteggiata con ringhiere in ferro verniciato offrono un contrasto interessante tra solidità e leggerezza.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e al sottotetto, ed è destinato a uso residenziale. Le abitazioni, tutte di tipo economico, sono distribuite in cinque unità al primo piano e quattro al secondo, servite da due scale esterne: una collocata lateralmente rispetto al corpo di fabbrica, sul lato strada, e l'altra sul prospetto sud-est. Completano gli spazi quattro locali di sgombero al piano sottotetto e diversi garage situati al piano terra.

La struttura dell'edificio è composta da un'intelaiatura in cemento armato e solai intermedi in latero-cemento. Il tetto, a due falde, è rivestito da tegole a coppetto e dotato di pannelli fotovoltaici posizionati sul prospetto fronte strada. L'ingresso principale è provvisto di un portoncino blindato.

Di seguito vengono descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

- Descrizione Appartamento foglio 20 particella 510 sub. 37, la cui superficie lorda (piano primo) è pari a circa m2 75,21 (H= 2,70 m).

L'appartamento oggetto della stima è situato al piano primo, occupando il fronte da est a ovest, ed è accessibile dalla strada comunale tramite una corte privata. Internamente, è composto da un unico vano destinato alla zona giorno, accessibile tramite una porta blindata collocata sul lato strada. La zona notte, distribuita attraverso un piccolo disimpegno, comprende una camera, un locale pluriuso e un bagno.

La proprietà è arricchita da un balcone, situato sul lato est in corrispondenza della zona notte. Il balcone, pavimentato e dotato di parapetto di protezione, è realizzato in parte con muratura intonacata e in parte con una ringhiera in ferro verniciato. Inoltre, l'appartamento dispone di una doppia corte esclusiva, che si estende dall'ingresso dalla strada comunale fino alla parete esterna della zona giorno.

Le finestre sono provviste di telai in PVC con vetro termico e avvolgibili anch'essi in PVC. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres porcellanato, mentre una parete della cucina è rivestita

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

con gres porcellanato delle dimensioni di 60 x 60 cm, identico a quello del pavimento. Il rivestimento del bagno, invece, è composto da piastrelle di 20 x 60 cm. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate con idropittura bianca, e le porte interne sono in legno laccato bianco. Nell'angolo del soggiorno è presente una canna fumaria in acciaio, predisposta per l'installazione di eventuali caminetti o stufe.

L'impiantistica è in ottimo stato sia per quanto riguarda quella sanitaria che per quanto riguarda quella elettrica.

Dotazione impianti autonomi dell'appartamento:
- L'impianto elettrico, di tipo ordinario, è completamente funzionante e realizzato con conduttori sfilabili sottotraccia, raccordati a scatole di derivazione appositamente inserite nella muratura. Le placche di rivestimento delle scatole porta frutti, di pregio e di colore bianco, contribuiscono alla qualità estetica e funzionale dell'impianto. L'appartamento è inoltre dotato di un quadro elettrico indipendente, cui sono collegate tutte le linee di distribuzione, incluse quelle per luce, forza motrice, citofono e televisione.

A completare l'impianto, sono presenti lampade d'emergenza e un termostato ambiente, che garantiscono sicurezza e comfort abitativo.

- Impianto termo – idraulico autonomo: generatore a condensazione e pompa di calore, alimentato con metano per riscaldamento, funzionante.

- Terminali di distribuzione: impianto radiante a pavimento.

- Fonti rinnovabili: sono presenti pannelli fotovoltaici installati in copertura ma non allacciati.

Considerazioni energetiche:
Le strutture verticali di tamponamento sono realizzate in muratura tipo Poroton, integrate con pannelli di isolamento a cappotto e rifinite con mattoni a faccia vista. Le chiusure trasparenti sono dotate di vetro termico, garantendo un'elevata efficienza energetica. La costruzione è inoltre equipaggiata con fonti di energia rinnovabile e, nel complesso, soddisfa requisiti efficienti per il contenimento dei consumi energetici. Pertanto, la porzione dell'edificio può essere considerata, in base agli attuali parametri energetici, appartenente a una classe energetica medio-alta.

Criticità
Alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate criticità rilevanti, quali rotture, presenza di muffa o problemi di umidità.

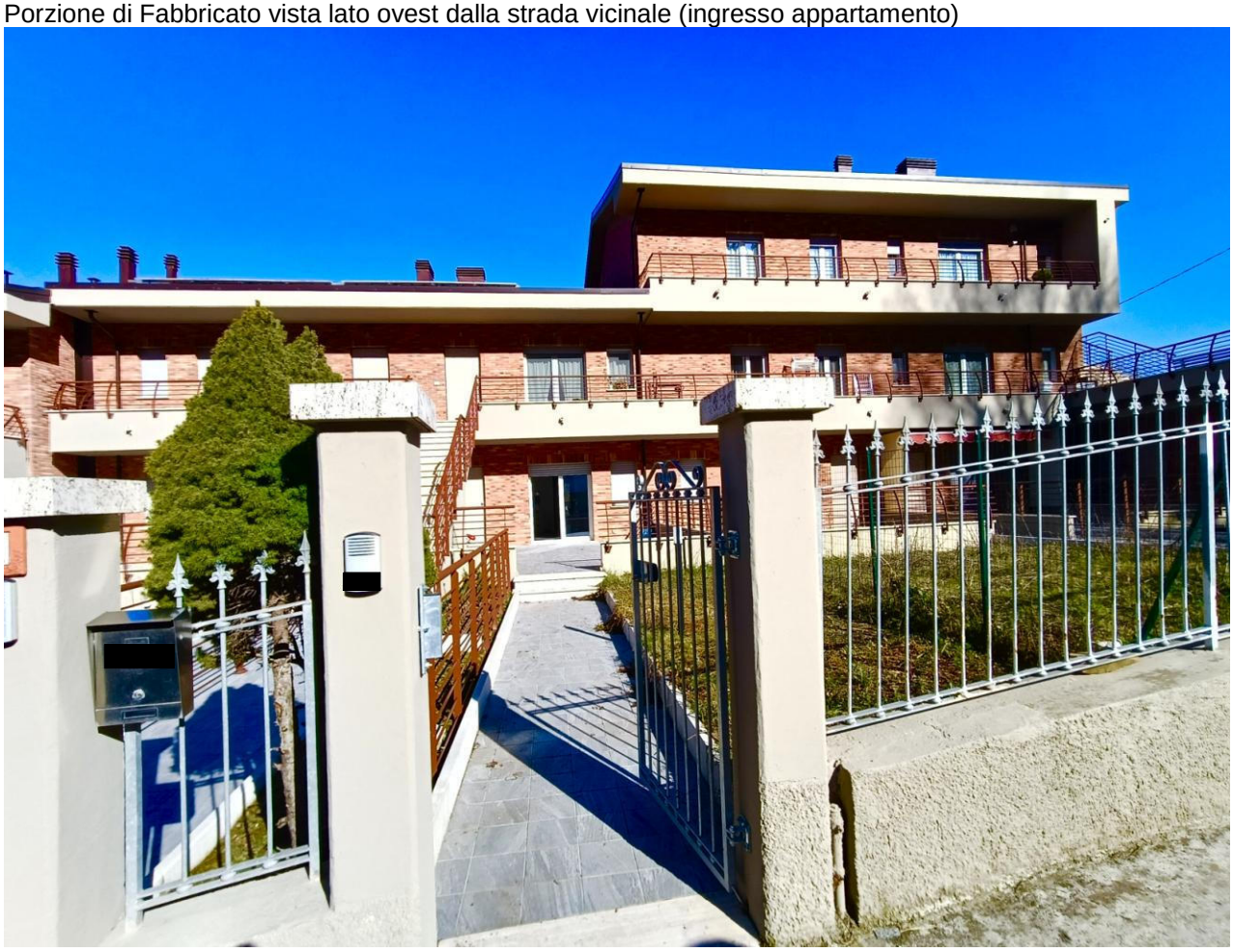
Stato di conservazione e manutenzione:
Alla data del sopralluogo, lo stato di conservazione dell'immobile è stato valutato come normale, risultando pienamente in linea con il periodo di realizzazione, avvenuto appena due anni fa.

- **Conformità edilizia**: Il sottoscritto ha verificato la conformità dell'immobile oggetto di perizia rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Dal confronto tra lo stato approvato e quanto effettivamente rilevato sul posto, NON sono emerse difformità.

- **Conformità catastale:** Il sottoscritto ha effettuato anche una verifica della conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura. Dal confronto tra le planimetrie approvate e quanto rilevato sul posto, NON sono emerse difformità.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

Porzione di Fabbricato vista lato ovest dalla strada vicinale (ingresso appartamento)



- **Descrizione Garage foglio 20 particella 510 sub. 20, la cui superficie lorda (piano terra) è pari a circa m2 24,57 (H= 3,30 m).**

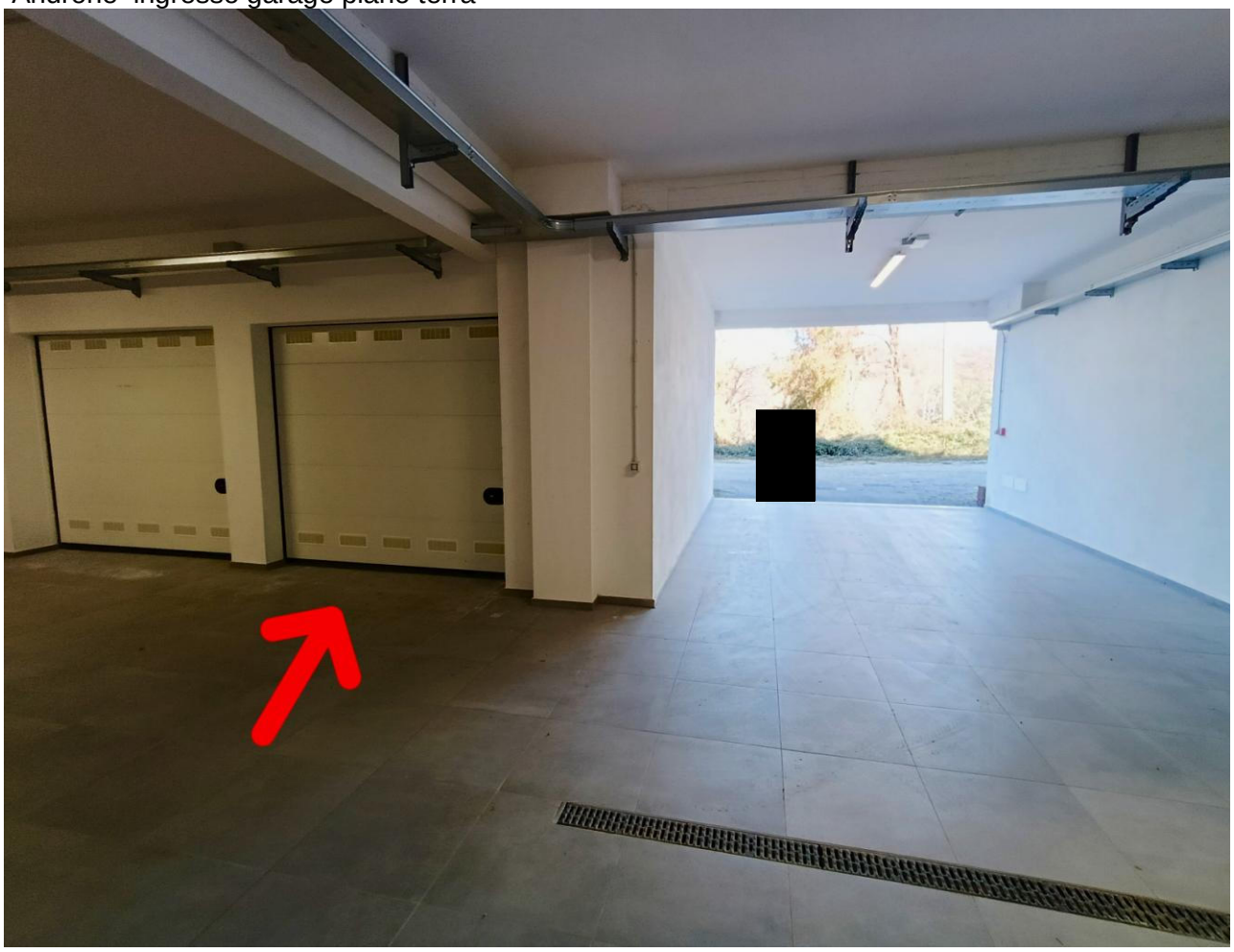
L'unità immobiliare oggetto della stima è accessibile tramite la corte esterna, identificata con il subalterno 1, e un androne, identificato con il subalterno 2, che distribuisce i vari garage situati al piano terra. Il garage, costituito da un unico locale, presenta un livello di rifinitura eccellente, pienamente adeguato alla sua destinazione d'uso. Le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate, completo di impianto elettrico e porta basculante con il pavimento è rifinito in gres. Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica. **(Allegato 02).**

- **Conformità edilizia**: Il sottoscritto ha verificato la conformità dell'immobile oggetto di perizia rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato. Dal confronto tra lo stato approvato e quanto effettivamente rilevato sul posto, NON sono emerse difformità.

- **Conformità catastale:** Il sottoscritto ha effettuato anche una verifica della conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura. Dal confronto tra le planimetrie approvate e quanto rilevato sul posto, NON sono emerse difformità che possano influire su Classe, Consistenza o sulla Rendita Catastale.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

Androne ingresso garage piano terra



- a) Confini, dati metrici e catastali

- **Confini unità immobiliari Sub. 37**

Confine a Nord: Proprietà sub. 38
Confine a Ovest: strada comunale
Confine a sud: Proprietà sub. 36

- **Confini unità immobiliari Sub. 20**

Confine a sud e ovest: Corte comune sub. 2
Confine a est: Corte comune sub. 1
Confine a Nord: Proprietà sub. 19

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

- **Dati Catastali**

Le unità immobiliari della presente relazione sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Montefortino (FM) e risultano intestate a **(Allegato 4)**:

Soggetto richiesto:

[redacted]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2

Immobile di catasto fabbricati - n.1 **Dati identificativi** Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)** Foglio **20** Particella **510** Subalterno **20** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)** Foglio **20** Particella **510** **Indirizzo** VIA DOMENICO SBARRA n. SNC Piano S1 **Dati di classamento** Rendita: **Euro 42,04** Categoria **C/6**[b], Classe **3**, Consistenza **22 m2** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. AP0017087 in atti dal 15/03/2024 **Dati di superficie** Totale: **25 m2**	**Causali di aggiornamento ed annotazioni** COSTITUZIONE del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. B00539.2/1995) **L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:** • Foglio **20** Particella **510** Subalterno **1** (BCNC)[a] • Foglio **20** Particella **510** Subalterno **2** (BCNC)[a] RISTRUTTURAZIONE del 15/06/2023 Pratica n. AP0068257 in atti dal 15/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2634622.15/ 06/2023 RISTRUTTURAZIONE (n. 68257.1/2023) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17087.1/2024) **Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati Notifica effettuata con protocollo n. AP0017996 del 19/03/2024 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. AP0017087 in atti dal 15/03/2024 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17087.1/2024) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/06/2023, prot. n. AP0068257 **Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati
Immobile di catasto fabbricati - n.2 Causali di aggiornamento ed annotazioni Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)** Foglio **20** Particella **510** Subalterno **37** **Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **MONTEFORTINO (F509) (AP)** Foglio **20** Particella **510** **Indirizzo** VIA DOMENICO SBARRA n. SNC Piano 1	**Dati identificativi** COSTITUZIONE del 12/07/1995 in atti dal 12/07/1995 (n. B00539.2/1995) **L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:** • Foglio **20** Particella **510** Subalterno **1** (BCNC)[a] RISTRUTTURAZIONE del 15/06/2023 Pratica n. AP0068257 in atti dal 15/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2634622.15/ 06/2023 RISTRUTTURAZIONE (n. 68257.1/2023)

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

Dati di classamento Rendita: **Euro 139,19** Categoria **A/2**c), Classe **3**, Consistenza **3,5 vani** 19/03/2024	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. AP0017086 in atti dal 15/03/2024 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17086.1/2024) **Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati Notifica effettuata con protocollo n. AP0017996 del 19/03/2024
Dati di superficie	**Causali di aggiornamento ed annotazioni**
Totale: **85 m2** Totale escluse aree scoperte d): **76 m2**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2024 Pratica n. AP0017086 in atti dal 15/03/2024 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17086.1/2024) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/06/2023, prot. n. AP0068257 **Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati
Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2 [redacted]	1. Atto del 04/04/2006 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 4702 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2666.1/2006 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 10/04/2006

- b) Accessi
  L'accesso all'appartamento avviene tramite una corte esclusiva, accessibile dalla strada comunale attraverso un cancello in ferro posto sulla recinzione. Il garage, invece, è raggiungibile dalla corte esterna, identificata con il subalterno 1, e da un androne, identificato con il subalterno 2.

- c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni
  Risultano parti comuni (si allega elaborato planimetrico con elenco dei subalterni).

- d) Oneri condominiali
  Non risulta costituito alcun condominio.

- e) Strumento urbanistico vigente
  Nel piano regolatore comunale, l'area dove insiste il fabbricato è classificata come zona C1 – espansione.

- f) Regime patrimoniale
  I debitori risultano coniugati tra loro, ma dichiarano attualmente di essere separati.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

➢ Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

A seguito di approfondite indagini condotte in loco, finalizzate a determinare l'effettiva consistenza e le condizioni generali dell'immobile, e con il supporto della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montefortino, si è rilevato quanto segue:

- Titoli abilitativi EDIFICIO identificato come "CORPO C"

Il Comune di Montefortino ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi **(Allegato 3)**:

Concessione edilizia n. 12/1991;
SCIA prot. n. 2167 del 15/04/2019;
SCIA prot. n. 3887 del 05/06/2019;
Decreto USR n. 2123 del 28/05/2020 e successive rideterminazioni;
Fine Lavori ultimati in data 05/10/2023;

- Provvedimento di abitabilità/agibilità

Negli atti del Comune risulta depositata, in data 18/10/2023, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità. **(Allegato 3)**.

- Certificato di Destinazione Urbanistica

Il lotto in questione non include la vendita di terreni. Gli immobili oggetto della stima si trovano all'interno di un lotto con destinazione d'uso individuata nel Piano Regolatore come "Zona C1 – Espansione";

➢ Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo, dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato, il bene risulta essere utilizzato saltuariamente [redacted].

Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti, non sono emersi vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità,** l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico). Il fabbricato, si trova su un'area soggetta a vincoli del Piano per il Parco, Parchi e Foreste.
- **La zona interessata non risulta essere assoggettato a limitazioni all'attività edificatoria, in quanto l'ambito dell'intervento non è vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) o di altra normativa Regionale di Settore**

- **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

- Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili **LOTTO UNICO**

Tramite la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta un'ispezione ipotecaria sul nominativo di [redacted] presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno **(Allegato 4)**, da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

Ispezione n. T 489243 del: 14/04/2025

[redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2006 - Registro Particolare 2666 Registro Generale 3979 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 4702/1308 del 04/04/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTEFORTINO (FM) Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2006 - Registro Particolare 681 Registro Generale 3980 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 4703/1309 del 04/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTEFORTINO (FM) Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2023 - Registro Particolare 7080 Registro Generale 9238 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1538 del 09/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEFORTINO (FM) Nota disponibile in formato elettronico

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA LOTTO UNICO
Appartamento al Piano Primo con balconi e corte - Garage al Piano Terra

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà rappresentato dalla Superficie Convenzionale o Superficie Commerciale, calcolata utilizzando coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il fabbricato in questione, come già evidenziato, si suddivide essenzialmente in due unità immobiliari, rispettivamente destinate a uso abitativo e a garage. Sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, avvalendosi di un distanziometro laser, e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione AutoCAD – Pianta Architettonica rilevata e quotata – sono state definite le superfici lorde dell'unità oggetto di stima.

Da tali superfici è possibile determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale, applicando specifici coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie. Questo è ulteriormente dettagliato nel quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in base al loro effettivo grado di fruibilità, al fine di determinare le relative superfici convenzionali di vendita (Sb). A tale scopo, si considerano un coefficiente pari a 1,00 per

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

l'appartamento identificato con il sub. 37 e 0.30 per la corte esclusiva, un coefficiente pari a 0,50 sia per il balcone e per il garage identificato con il sub. 20.

PIANO	s.l.	C.p.	S_b
Piano Primo (Appartamento sub. 37)	75,21 m^2	1,00	75,21 m^2
Balcone zona notte sul lato cortile	9,15 m^2	0.50	4,57 m^2
Corte esclusiva – Ingresso lato strada comunale	57,61 m^2	0.30	17,28 m^2
Piano Terra (Garage sub. 20)	24,57 m^2	0.50	12,28 m^2
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S_b)			109,34 m^2

- La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a 109,34 mq.

➢ Stima dell'immobile LOTTO UNICO

Appartamento con corte esclusiva e Garage

Criteri e metodologie estimative Il criterio di stima adottato è basato sul valore di mercato. Secondo gli standard estimativi internazionali, il valore di mercato è definito come la somma stimata per cui un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore. Entrambi i soggetti devono essere non condizionati, indipendenti e avere interessi opposti. Inoltre, è necessario che sia stata condotta un'adeguata attività di marketing, durante la quale le parti abbiano agito con eguale competenza, prudenza e senza alcuna costrizione.

• Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)

In base alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto dell'immobile descritto, nonché al mandato di stima richiesto dalla G.E., si ritiene opportuno adottare il procedimento di stima "comparativo diretto". Questo metodo consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili similari per ubicazione, destinazione d'uso e livello di degrado.

La valutazione tiene conto del compendio immobiliare con le relative finiture e impianti, escludendo i beni mobili presenti, siano essi un "peso" o un "vantaggio" per la proprietà. Tale analisi è resa possibile tramite la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, nonché attraverso contatti con operatori del settore per individuare e rilevare i valori di mercato unitari di immobili tecnologicamente, tipologicamente e localizzativamente simili a quello in esame.

Si procede con l'applicazione del procedimento di valutazione, ritenuto idoneo per il fabbricato in questione, caratterizzato da un livello di finiture di buona qualità e, di conseguenza, facilmente comparabile sul mercato locale. L'appartamento e il garage risultano strettamente pertinenti tra loro.

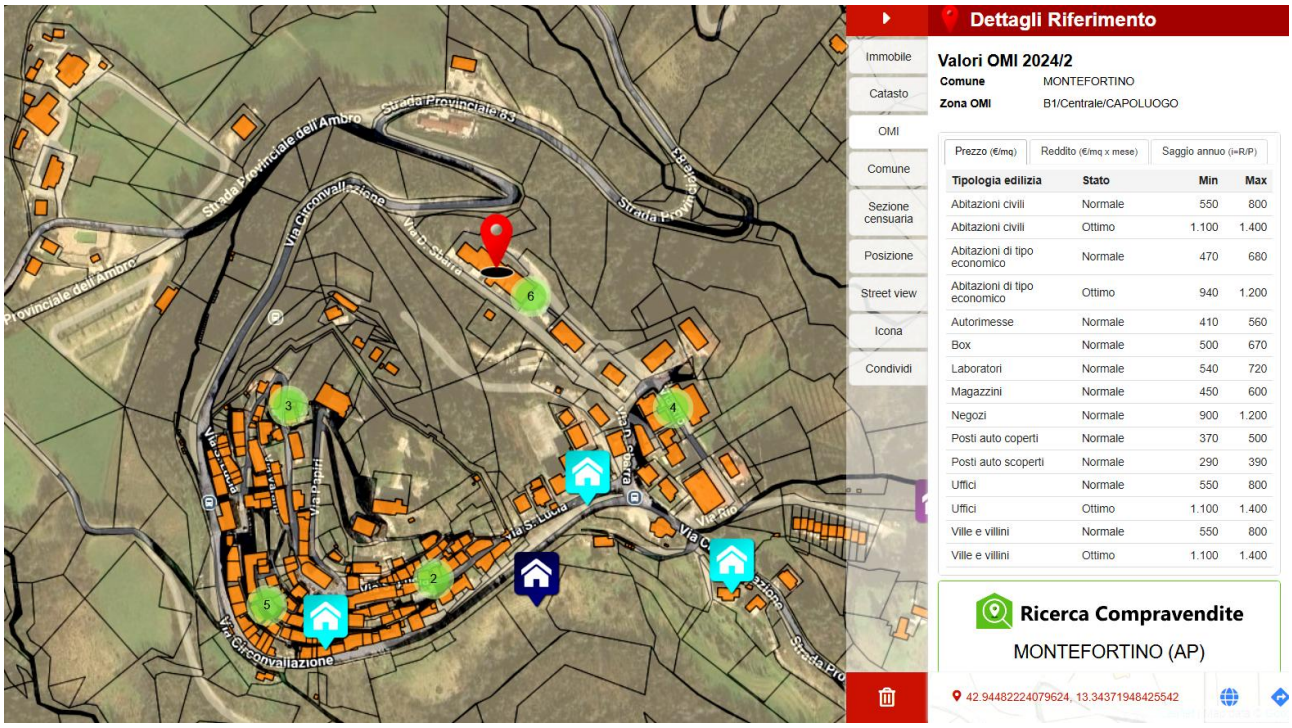
Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

Quanto premesso introduce le valutazioni che seguono, formulate sulla base dei criteri appena delineati.

La stima del valore di mercato è stata effettuata attraverso un confronto con beni similari, comunemente presenti nella zona in cui si trova l'edificio oggetto di valutazione, caratterizzati da un ottimo stato di manutenzione. Come evidenziato nella tabella allegata, che riporta i singoli valori unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un lieve e graduale rialzo del mercato immobiliare locale. I valori medi del comparto residenziale sono sintetizzati di seguito.

IMMOBILE RESIDENZIALE DI MEDIA SUPERFICIE

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI 2024/2) Osservatorio dei Valori Immobiliari – Magazzino Tipo Economico - Stato Conservativo Ottimo	940,00 / 1.200,00 €/m^2
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio (MIM Agente Immobiliare) – Immobile Stato Conservativo normale	1.000,00 / 1.200,00 €/m^2
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	1.200,00 / 1.400,00 €/m^2
MEDIA	1.156,67 €/m^2
Prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	**1.160,00 €/m^2**



Il prezzo rilevato considera i fattori di penalizzazione o valorizzazione immobiliare, sintetizzati di seguito in relazione al mercato immobiliare locale:

Elementi favorevoli:

- Vicinanza al centro storico del Comune di Montefortino, che garantisce comodità e accesso ai principali servizi.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

- Dimensione complessiva degli immobili, che offre spazi adeguati e versatili.

- Fabbricato a schiera con appartamento dotato di ingresso autonomo e corte esclusiva, caratteristiche che incrementano la privacy e la funzionalità.

- Demolizione e ricostruzione del fabbricato seguendo i criteri antisismici e garantendo un elevato standard di risparmio energetico, aspetti che ne aumentano la sicurezza e l'efficienza.

Elementi Sfavorevoli:
- La strada comunale di accesso al fabbricato, caratterizzata da un'ombreggiatura naturale, presenta una conformazione in pendenza che potrebbe influenzare l'accessibilità in determinate condizioni. Il fabbricato, invece, si trova in una posizione più aperta, beneficiando di una maggiore esposizione. Tuttavia, le caratteristiche della strada potrebbero causare difficoltà durante il periodo invernale, in particolare a causa di gelate e neve, rendendo l'accesso più complesso.

Le valutazioni immobiliari qui esposte non includono apprezzamenti né deprezzamenti aggiuntivi legati alla presenza di beni mobili. Premesso ciò, e rimandando alla tabella di calcolo allegata, si determina il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima. Tale valutazione riflette lo stato di conservazione attuale dell'immobile, tenendo conto dei fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli precedentemente elencati.

Ulteriori aspetti che influenzano la domanda includono la congiuntura economica attuale, una crescente attenzione verso la bioarchitettura, l'ecologia e il risparmio energetico.

Calcolo coefficiente correttivo del valore medio
Considerando le caratteristiche tecnico-costruttive, la vetustà, lo stato di conservazione del fabbricato urbano in esame e la sua esposizione, sono stati individuati i seguenti coefficienti correttivi di merito. Questi parametri correttivi vengono applicati al valore di mercato medio per il relativo adeguamento:

Caratteristiche	**Manutenzione**	**Zona**	**Vetustà**	**Piano**	**Orientamento**
Descrizione	Normale	Semicentrale	circa 2 anni	Primo	Est -Ovest
Coefficiente	1,00	0,96	1,00	1,00	0,96
Caratteristiche	Funzionalità	Esposizion	Rifiniture	Disponibilità	Rischio Sismico
Descrizione	Funzionale	Su strada - corte	Normale	Libero	2°grado-con struttura antisismica
Coefficiente	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE 0,9216

Superficie Commerciale Lorda (mq) 109,34 x Valore unitario €/mq. 1.160,00 = € 126.834,40
€ 126.834,40 x coefficiente correttivo 0,92 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 116.687,65**

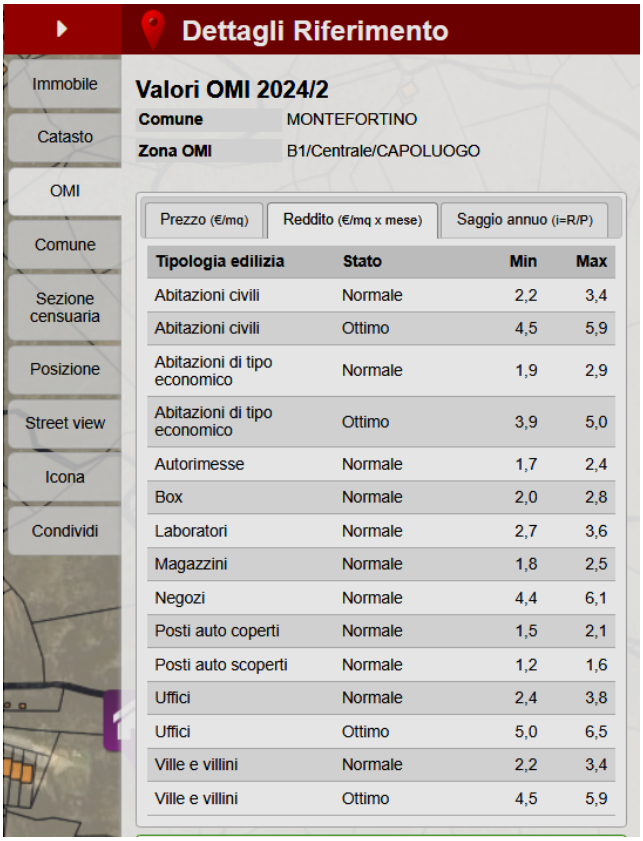
- Stima analitica per capitalizzazione dei redditi "Metodo Indiretto"

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789666703d

Quando non è possibile stabilire una scala dei prezzi a causa dell'assenza o della limitata trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso e ritraibile dal bene. La valutazione dell'immobile viene effettuata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di immobili analoghi, al netto di tasse e costi di manutenzione.

Questo metodo permette di calcolare il valore di capitalizzazione come rapporto tra il reddito netto (R) e il saggio di capitalizzazione. La scelta del saggio di capitalizzazione è di fondamentale importanza, poiché generalmente aumenta proporzionalmente al livello di rischio dell'investimento. Nel caso specifico, è stato adottato un saggio del 3,00%.I valori locativi medi previsti per ciascun mese dell'anno sono indicati come segue:

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari	3,90 / 5,00 €/m^2
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	4,00 / 5,00 €/m^2
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	4,00 / 6,00 €/m^2
MEDIA	4,65 €/m^2
prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	**4,65 €/m^2**



Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,2	3,4
Abitazioni civili	Ottimo	4,5	5,9
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,9	2,9
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3,9	5,0
Autorimesse	Normale	1,7	2,4
Box	Normale	2,0	2,8
Laboratori	Normale	2,7	3,6
Magazzini	Normale	1,8	2,5
Negozi	Normale	4,4	6,1
Posti auto coperti	Normale	1,5	2,1
Posti auto scoperti	Normale	1,2	1,6
Uffici	Normale	2,4	3,8
Uffici	Ottimo	5,0	6,5
Ville e villini	Normale	2,2	3,4
Ville e villini	Ottimo	4,5	5,9

Appartamento al Piano primo e garage al piano terra (superficie utile netta):

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

mq 86,61 x € 4,65/mq - mese = € 402,74
Considerata la domanda e l'offerta nonche' il rischio d'investimento si desume quanto segue:
Canone mensile anticipato € 402,74
CANONE ANNUO posticipato di € 402,74 x 12 = € 4.832,88
SPESE
manutenzione straord. - assicurazione e responsabilita' civile - quota sfitto e insolvibilita' - varie imposte, tasse.
sommano spese al 25% del canome annuo= € 1.208,22
beneficio fondiario B.F. = € 4.832,88 - € 1.208,22 = € 3.624,66
Totale Valore = Bf/r = 3.624,66 / 0,030 = Euro 120.822,00

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:
V_{comm}= (116.687,65 + 120.822,00) / 2 = **118.754,83 euro**

- Valore di stima

Al valore commerciale sopra indicato vengono applicate eventuali decurtazioni e i necessari adeguamenti, distintamente specificati come segue:

a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute	(118.754,83 x 10%) =	**11.875,48 €**
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione	**0**
c) per lo stato di possesso:	Le due unità immobiliari non sono occupate	**0**
d) per i vincoli e gli oneri:		
• non eliminabili dalla procedura		**0**
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	**500,00 €**
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, o fibre di	**0 €**
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica e catastale):		**0 €**

Il Valore commerciale degli immobili oggetto del pignoramento è il seguente:
V_{comm}: (118.754,83 – 11.875,48 – 500,00) = 106.379,35euro

Valore di piena proprietà 1/1 arrotondato € 106.000,00 (centoseimilaeuro/00)

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d

LOTTO UNICO
Valore di piena proprietà 1/1 Appartamento al Piano Primo con Corte e Garage al Piano terra
Valore TOTALE DI STIMA 106.000,00 EURO

4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà (1/1) relativi a un appartamento situato al piano primo con corte esclusiva e un garage al piano terra, ubicati in Montefortino, in Via Domenico Sbarra. Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Montefortino (FM) al foglio 20, particella 510, subalterni 37 e 20.
L'accesso agli immobili avviene tramite:
Appartamento: strada comunale e corte esclusiva.
Garage: strada comunale e corte comune.
Entrambi gli immobili, completamente ricostruiti due anni fa, sono stati rifiniti con cura e attenzione ai dettagli. Presentano una pavimentazione di qualità, intonaci ben applicati, tinteggiature curate e impianti installati e funzionanti.

- **Valore di stima:**

106.000,00 € (centoseimilaeuro/00)

PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI
Alla luce delle condizioni attuali e degli obiettivi della presente perizia, si ritiene che procedere con una vendita separata dei beni sopra descritti non sia economicamente vantaggioso. Per tale motivo, si consiglia la formazione di un unico lotto ai fini della vendita.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto esprime gratitudine per la fiducia accordatagli e presenta la presente relazione di stima, dichiarandosi disponibile per eventuali chiarimenti o approfondimenti. Si allega, inoltre, la consueta documentazione tecnica di corredo.
Il presente elaborato peritale è composto da 21 pagine, viene depositato telematicamente e trasmesso alle parti interessate, ovvero al debitore, al creditore procedente e al creditore intervenuto.

Con osservanza.
San Benedetto del Tronto, li 16 aprile 2025

IL CTU

Geom. Aurelio Cerasa

ALLEGATI:
Allegato 1: Comunicazioni, Verbali e varie;
Allegato 2: Documentazione fotografica;
Allegato 3: Titoli Abilitativi, Agibilità;
Allegato 4: Ispezione Ipotecaria, Visura, Mappa e Planimetrie Catastali con Elaborato Plan.;
CD contenente la relazione

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: CERASA AURELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e7b7ec4014998121b98f8e789667 03d