TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare Esecuzione immobiliare n° 59/2023 R.G.E

Da

Contro

G.E.: Dottoressa Milena Palmisano

CTU: Geometra Massimo Valori

Prossima Udienza: 29/04/2025

INCARICO: Io sottoscritto Geometra Massimo Valori , nato a BOLOGNA (BO) il 26 aprile 1967 e con studio in Montefiore dell 'Aso via Giacomo LEOPARDI n.2, telefono 0734.938891 – cellulare 333,7134227 – P.e.c. massimo.valori1@geopec.it , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di ASCOLI PICENO con il n° 1183 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FERMO al n°109 , essendo stata nominato con provvedimento reso il 05/11/2024 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Milena Palmisano, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 30/01/2025 alle ore 10,00 è stato effettuato primo accesso con sopralluogo a Porto Sant'Elpidio in via [redacted] unitamente ai custodi [redacted]

QUESITO:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:
1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.
Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.
2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:
a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**;
e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA Punto nm.1 del quesito

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 C.P.C.

In particolare è stato verificato il deposito nell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della proroga al deposito della relazione notarile, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott.ssa [redacted] Notaio in Palermo (PA) con studio in via Messina,4.
All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

RISPOSTA Punto nm.2 del quesito

I dati catastali attuali e storici della certificazione sostitutiva sono esattamente riportati ed indicati nella medesima e cioè sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

RISPOSTA punto nm.3 del quesito

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il creditore è una società a responsabilità limitata.

RISPOSTA punto nm.4 del quesito

a) È stata effettuata visura catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di ASCOLI PICENO, dalla quale si evince che i beni pignorati e censito all' N.C.E.U individuano:

1) appartamenti, garage e negozi siti nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO con accesso da [illegible] posti al piano seminterrato, terra e primo;

1. Immobili siti nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (Codice G921) [illegible] Catasto dei Fabbricati

Fog.	*Part.*	*Sub.*	*categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*superficie*	*Rendita*	*indirizzo*
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	26 mq.	31 mq.	139,65	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	18 mq.	21 mq.	96,68	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	27 mq.	32 mq.	145,02	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	27 mq.	32 mq.	145,02	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	27 mq.	32 mq.	145,02	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/1	3	96 mq.	143 mq.	3906,89	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/1	3	90 mq.	104 mq.	3662,71	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/1	3	50 mq.	118 mq.	2034,84	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	A/2	4	4,0 vani	86 mq.	351,19	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	A/2	4	4,0 vani	82 mq.	351,19	[illegible]

1. Immobili siti nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (Codice G921) [illegible] Catasto dei Fabbricati

Fog.	*Part.*	*Sub.*	*categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*superficie*	*Rendita*	*indirizzo*
[illegible]	[illegible]	[illegible]	C/6	6	22 mq.	27 mq.	118,17	[illegible]
[illegible]	[illegible]	4	A/2	4	4 mq.	82 mq.	351,19	[illegible]

1) L' immobili individuati a PORTO SANT'ELPIDIO, sono parte di una più complessa lottizzazione ricompresa tra via [illegible] con le quali confina a est ed a ovest. La palazzina con civico 13 confina a sud con palazzina stessa lottizzazione recante in nm.11, a nord confina con piazza [illegible] La palazzina con civico 11 confina a sud con la palazzina civico 9 ed a nord con la palazzina civico 13 (per le palazzine confinano le rispettive corti condominiali e private).

b) L' edificato sopra individuato nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO sono due palazzine gemelle composte da tre piani fuori terra + copertura e piano sotto strada. Le strutture portanti sono in cemento armato con solai in latero cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio con intonaco finito al civile, le porte

interne sono tamburate, gli infissi esterni sono in legno con vetri a T/t con persiane a lamelle orientabili in materiale equipollente. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica nei servizi e nel soggiorno, in parquet negli altri locali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano. L'impianto elettrico rispetta quanto previsto dalla norma vigente all'epoca della edificazione. Inoltre in base al D.P.R. 633/1972 la cessione del suddetto fabbricato o di porzione dello stesso è esente da IVA in quanto ricade nelle previsioni di esclusione di cui all'articolo 8 (bis) e successive modifiche ed integrazioni. Tutti i subalterni necessitano di manutenzione alle infrastrutture, agli infissi esterni, alle caldaie ed al piano terra vi sono alcune vetrine lesionate ed alcune porte interne da aggiustare/rimontare.

c) i fabbricati è stati edificati in epoca recente anno 2008. ***Vi è coerenza tra gli elaborati di Permesso a Costruire e quelli catastali***.

d) L'edificazione dei fabbricati è avvenuta a seguito di rilascio di permesso di costruire per esecuzione di lavori edili:

palazzina lotto (1) – via Siracusa n.15

P.d.C nm. [redacted] del 09/08/2007. – VARIANTE D.I.A prot.n. [redacted] del 23/12/2008 Agibilità prot.n. [redacted] del 17/03/2009.

palazzina lotto (2) – via Siracusa n.17

P.d.C nm. [redacted] del 09/08/2007. – VARIANTE D.I.A prot.n. [redacted] del 23/12/2008 Agibilità prot.n. [redacted] del 17/03/2009.

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, non sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di relazione su di unità collocate all'interno di una palazzina residenziale.

f) Il bene pignorato risulta esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate allapresente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

g) sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria dell'immobile stesso.

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

[redacted]

[redacted]

N.B. A margine risultano:

[redacted]

[redacted]

c) non pertinente

d) non pertinente

e) nella perizia di stima, inerente codesto immobile, sono coinvolti immobili per il quale sia necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di terreni ricadenti nelle vigenti prescrizioni di legge.

f) Il bene pignorato risulta esattamente accatastato e rappresentato nelle planimetrie allegate allapresente relazione. I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione e consistenza del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

[redacted]

[redacted]

i) determinazione del valore degli immobili pignorati:

Per i fabbricati oggetto di perizia viene adottato il metodo di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Utilizzando la richiesta prezzi (asking price), in quanto di difficile reperimento i prezzi reali di compravendita di beni simili, si provveduto a calcolare il più probabile valore di mercato del fabbricato. Per eseguire l'operazione di stima viene utilizzato il programma "ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori. Gli specchi riassuntivi sotto riportati sono desunti dagli elaborati prodotti utilizzando il programma sopra citato. Gli elaborati di stima sono parte integrante della presente relazione e vengono allegati come documento integrante e sostanziale.

Lotto (1) **appartamento subalterno 15 abbinato con garage subalterno 6** [redacted]
Lotto (2) **appartamento subalterno 17 abbinato con garage subalterno 7**[redacted]
Lotto (3) **appartamento subalterno 17 abbinato con garage subalterno 3** [redacted]
Lotto (4) **locale subalterno 12 abbinato con garage subalterno 11** [redacted]
Lotto (5) **locale subalterno 13 abbinato con garage subalterno 4** [redacted]
Lotto (6) **locale subalterno 14 abbinato con garage subalterno 3** [redacted]

1) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO [redacted] **[LOTTO 1 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]**

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 5

[redacted]

Destinazione: Residenziale — Cat: A/2 — Situazione: 2008

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	86,00	al 50%	32,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	102,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Primo: 0,90			PCA	0,900	x	-14.970
Piano senza ascensore				PSA		x	
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95			ORI	0,950	x	-7.485
Esposizione	Su più lati: 1,05			ESP	1,050	x	7.485
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05			AFF	1,050	x	7.485
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00			TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00			BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00			LUM	1,000	x	0
Vetustà	17 anni dal 2008			VET	0,880	x	-17.964
Finitura	Superiore: 1,10			FIN	1,100	x	14.970
Manutenzione immobile	Normale: 1,00	+ stabile	Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x	-7.485
Riscaldamento	Autonomo: 1,05			RIS	1,050	x	7.485
Efficienza energetica				EFF		x	
Locazione	Libero: 1,00			LOC	1,000	x	0
Stabile	Civile: 1,00			STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x	14.970
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000	x	0
Traffico	Via silenziosa: 1,05			TRAF	1,050	x	7.485
Zona	Migliore della media della zona: 1,05			ZON	1,050	x	7.485
Produttività				PROD		x	
Altro				ALT		=	
				Coefficiente correttivo	1,103835	EUR	15.544

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.467,88	x	1,103835	=	1.620,08	x	102,00	=	165.248
								± 59.448

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 27 - 63042 Monteffione dell'Aso AP

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

2) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLA [redacted] [LOTTO 2 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 5

[redacted]

Destinazione: Residenziale — Cat. A/2

Anno di costruzione/ristrutturazione: 2008

Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	82,00	al 50%	32,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	98,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0,900	x		-14.383
Piano senza ascensore		PSA		x		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x		0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x		7.192
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x		7.192
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x		0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x		0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x		0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x		0
Vetustà	17 anni dal 2008	VET	0,880	x		-17.260
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x		14.383
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 | + stabile | Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x		-7.192
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x		7.192
Efficienza energetica		EFF		x		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x		0
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x		0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x		14.383
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x		0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x		7.192
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x		7.192
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
		Coefficiente correttivo	1,161932	EUR		23.291

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.467,68	x	1,161932	=	1.705,34	x	95,00	=	167.124
								± 60.123

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63082 Monteffone dell'Aso AP
Consulente Tecnico d'Ufficio - abilitato Perito di Parte - abilitato Mediatore Giudiziale abilitato Sicurezza Cantieri L.81/2008 - abilitato A.s.D.E.S. Agibilità e Prevenzione Civile

……..

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

3) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLA [redacted] [LOTTO 3 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 5

IMM [redacted] 1)

Propri [redacted]

Destinazione: Residenziale | Fog [redacted] | Cat.: A/2

Anno di costruzione/ristrutturazione: 2008

Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	82,00	al 90%	27,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	96,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore	Primo: 0,90	PCA	0,900	x	-14.090
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	7.045
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x	7.045
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà	17 anni dal 2008	VET	0,880	x	-16.908
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	x	14.090
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 | + stabile | Mediocre: 0,95	MAN	0,950	x	-7.045
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	7.045
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x	14.090
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x	7.045
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	x	7.045
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	1,161932	EUR	22.816

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.467,68	x	1,161932	=	1.705,34	x	96,00	=	163.713
								± 58.896

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63062 Montefiore dell'Aso AP

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

4) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLA [redacted] [LOTTO 4 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 8

[redacted]

Destinazione: Commerciale — Cat.: C/1 — Attuazione: 2008

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	143,00	al 50%	32,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	159,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore		PSA		x		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0	
Affaccio	Su strada molto ampia: 1,05	AFF	1,050	x	9.610	
Taglio		TAG		x		
Balconi		BAL		x		
Distribuzione		DIS		x		
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x	9.610	
Vetustà	17 anni dal 2008	VET	0,880	x	-23.064	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0	
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 | + stabile | Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	9.610	
Efficienza energetica		EFF		x		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0	
Zona		ZON		x		
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
		Coefficiente correttivo	1,01871	EUR	3.596	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.208,80	x	1,01871	=	1.231,42	x	159,00	=	195.795
								± 56.719

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63060 Monteffore dell'Aso AP

……

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

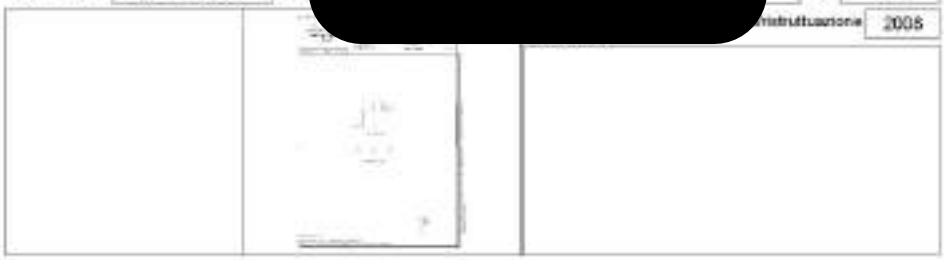
5) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLA [redacted] [LOTTO 5 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 6

[redacted]

Destinazione: Commerciale — Cat.: C/1 — Costruzione: 2008



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	104,00	al 60%	21,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 80%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	115,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x		
Piano senza ascensore		PSA		x		
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0	
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0	
Taglio		TAG		x		
Balconi		BAL		x		
Distribuzione		DIS		x		
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x	6.951	
Vetustà	17 anni dal 2008	VET	0,880	x	-16.681	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0	
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 / + stabile / Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0	
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	6.951	
Efficenza energetica		EFF		x		
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x	0	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0	
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0	
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0	
Zona		ZON		x		
Produttività		PROD		x		
Altro		ALT		=		
		Coefficiente correttivo	0,9702	EUR	-4.143	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.206,80	x	0,9702	=	1.172,78	x	115,00	=	134.869
								± 38.381

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso: Geometra Massimo Valori - Borgo Giordano Bruno 21 - 63082 Monteflore dell'Aso AP

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

6) IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO IDENTIFICATO NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO PARTICELLA [redacted] [LOTTO 6 COME ALLA SUCCESSIVA LETTERA L]

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 8

[redacted] (piano T)

Destinazione [redacted] 2008

Descrizione

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

Sup. al 100%	116,00	al 50%	31,00	al 25%		al 5%	
Sup. al 90%		al 35%		al 20%		al 2%	
Sup. al 70%		al 33,3%		al 15%			
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie commerciale mq	134,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

					Prezzi marginali
Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Molto luminoso: 1,06	LUM	1,050	x	8.099
Vetustà	17 anni dal 2008	VET	0,880	x	-19.438
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione immobile	Normale: 1,00 | + stabile | Normale: 1,00	MAN	1,000	x	0
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x	8.099
Efficenza energetica		EFF		x	
Locazione	*Libero: 1,00*	*LOC*	*1,000*	=	*0*
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x	0
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
		Coefficiente correttivo	0,9702	EUR	-4.827

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A MARZO 2025

Metodo di stima per comparazione con richieste di prezzi

Valore medio richieste di prezzi per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.208,80	x	0,9702	=	1.172,78	x	134,00	=	157.152
								± 44.722

.....

VEDERE RELAZIONE DI STIMA IN DETTAGLIO

l) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente ritiene di dover procedere alla formazione di numero (6) lotti valutate le condizioni intrinseche degli oggetti della presente relazione.

Lotto (1) **appartamento subalterno 15 abbinato con garage subalterno** [redacted]

Lotto (2) **appartamento subalterno 17 abbinato con garage subalterno** [redacted]

Lotto (3) **appartamento subalterno 17 abbinato con garage subalterno** [redacted]

Lotto (4) **locale subalterno 12 abbinato con garage subalterno** [redacted]

Lotto (5) **locale subalterno 13 abbinato con garage subalterno** [redacted]

Lotto (6) **locale subalterno 14 abbinato con garage subalterno** [redacted]

m) Per quanto attiene al presente punto lo scrivente segnala che alla data del sopralluogo i locali visionati erano liberi.

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

o) Estratto di mappa e planimetrie dell'immobile con documenti fotografici:

Lotto (1) **appartamento subalterno 15 // garage subalterno** [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]1) **appartamento subalterno 15 // garage subalterno** [redacted]

Data: 30/01/2024 - n. T50097 - Richiedente VLRMSM07D26A944F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

[redacted]

Protocollo n. AP0023521 del 29/12/2008

u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

CIV. SNC

Catastali:

Compilata da:
Cuccu' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 730

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO H=2.70

[redacted]

[redacted]

Forma planimetrica in scala

Data: 30/01/2024 - n. T50097 - Richiedente VLRMSM07D26A944F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti del 30/01/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

Data: 30/11/2024 - n. T355581 - Richiedente: VLRMS3867D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Ricognizione protocollo n. AP0023521 del 29/12/2008

Planimetria di u.i.u.im Comune di Porto Sant'elpidio

Via Siracusa civ. SNC

Identificativi Catastali:

Compilata da:
Cuocu' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 790

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=2.50

[redacted]

[redacted]

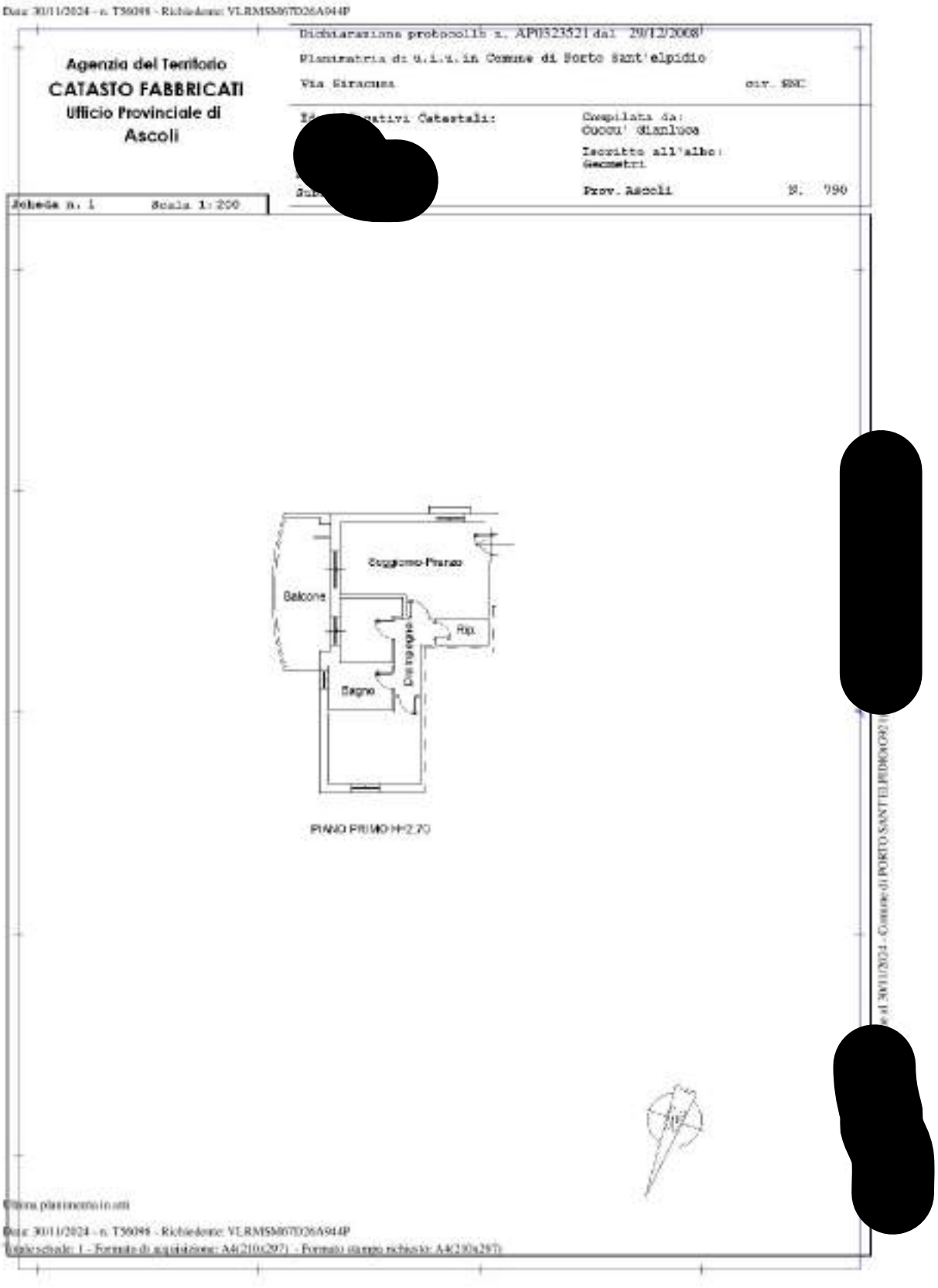
Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2024 - n. T355581 - Richiedente: VLRMS3867D26A944P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

Lotto (2) **appartamento subalterno 17 // garage subalterno** [redacted]



Data: 30/11/2024 - n. T355582 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Planimetria di u.i.u.in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Siracusa civ. SNC

Catastali:

Compilata da:
Cuocu' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 790

Scheda n. 1 Scala 1:200

GARAGE

PIANO INTERRATO H=2.50

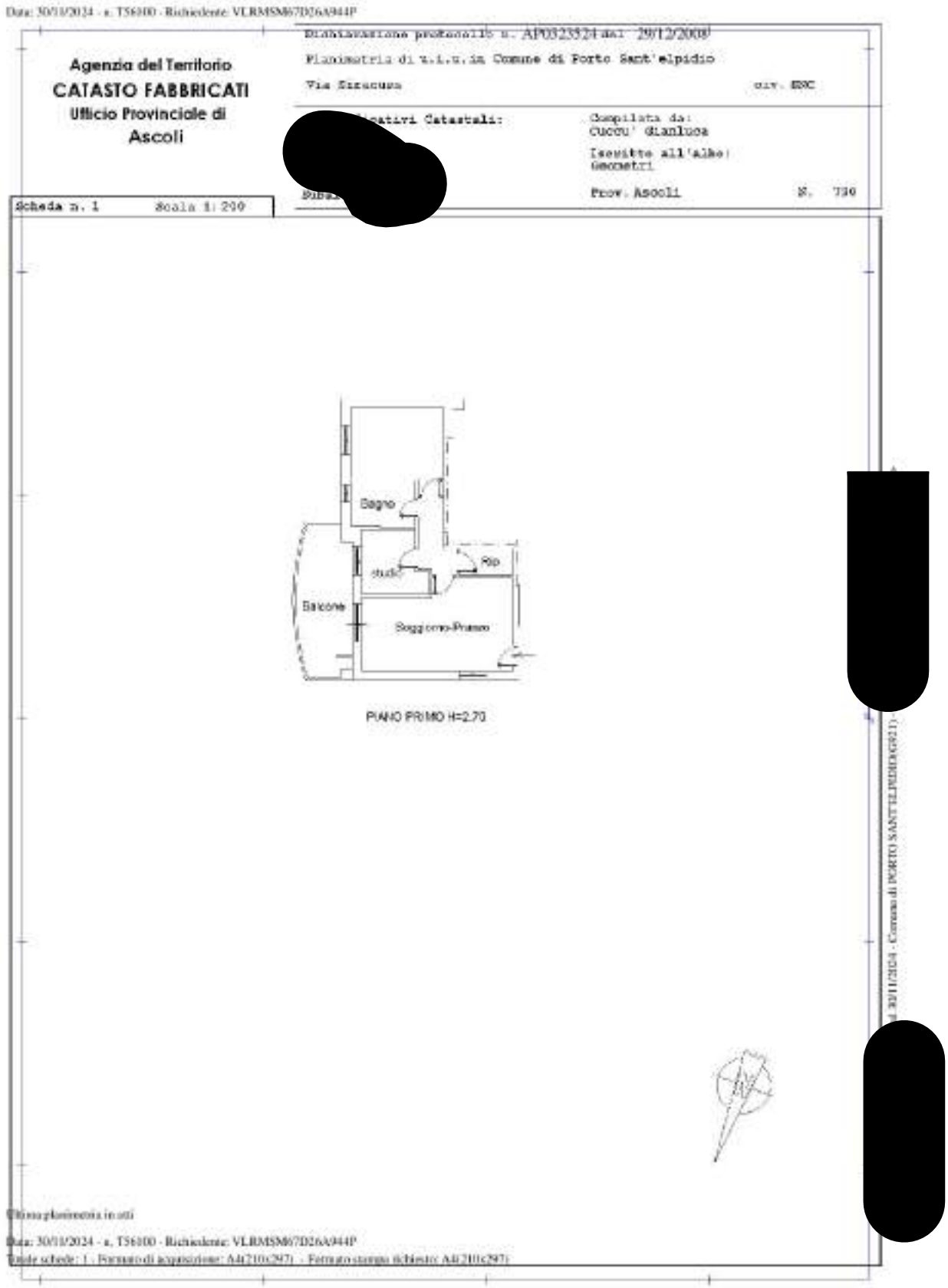
Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2024 - n. T355582 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

Lotto (3) **appartamento subalterno 17 // garage subalterno** [redacted]



Data: 30/11/2024 - n. T56099 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0323524 del 20/12/2008
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio
Via Siracusa civ. SNC

Identificativi Catastali:
[redacted]

Compilata da:
Cucco' Gianluca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ascoli N. 730

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO H=2.50

Ultima planimetria in atti

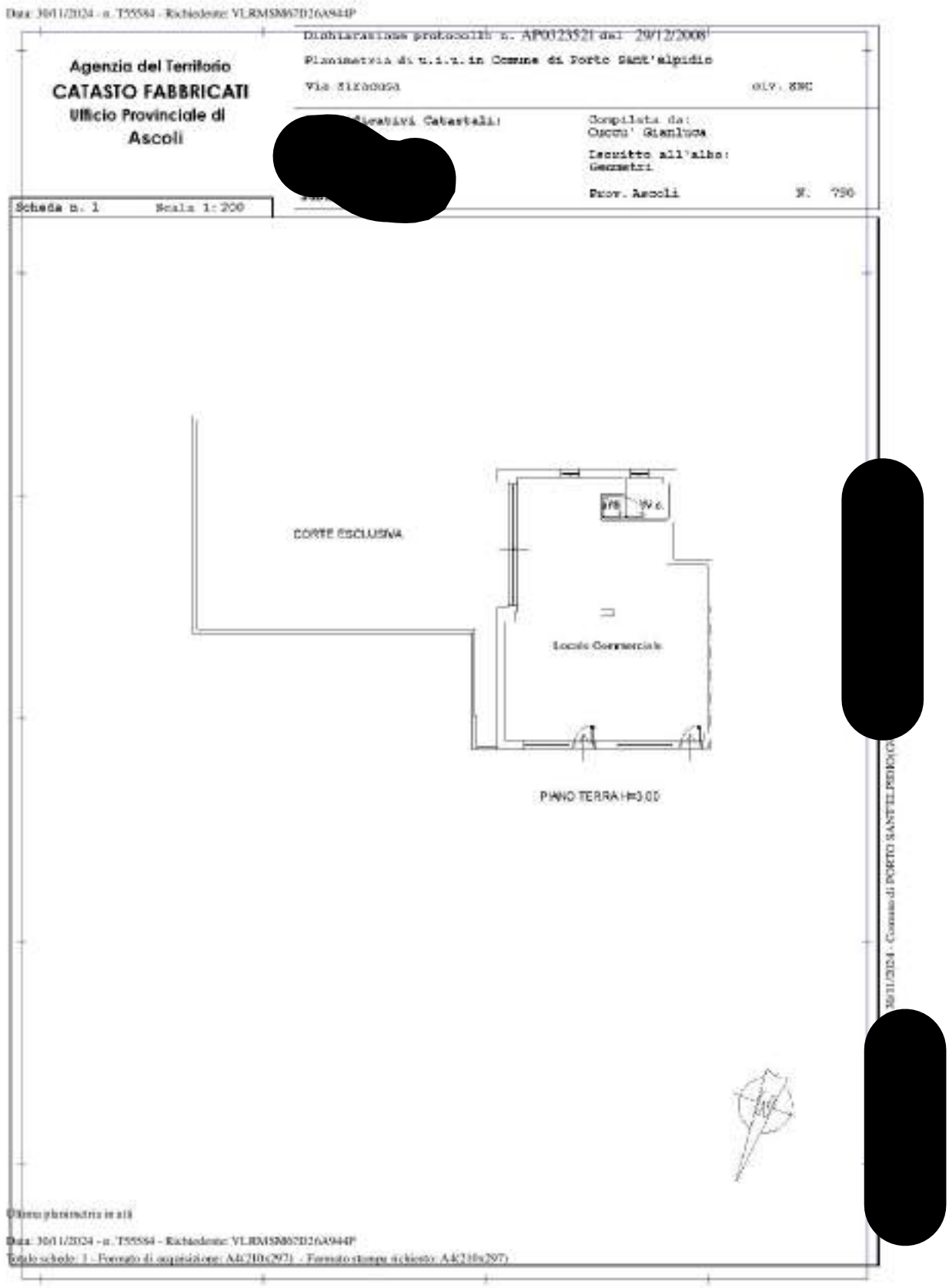
Data: 30/11/2024 - n. T56099 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

[redacted]

...e al 30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO(0...

Lotto (4) **locale subalterno 12 // garage subalterno** [redacted]



Data: 30/11/2024 - n. T55583 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0323521 del 29/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Siracusa civ. snc

Identificativi Catastali: [redacted]

Compilata da:
Cucculi Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 730

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO H=2.60

[redacted]

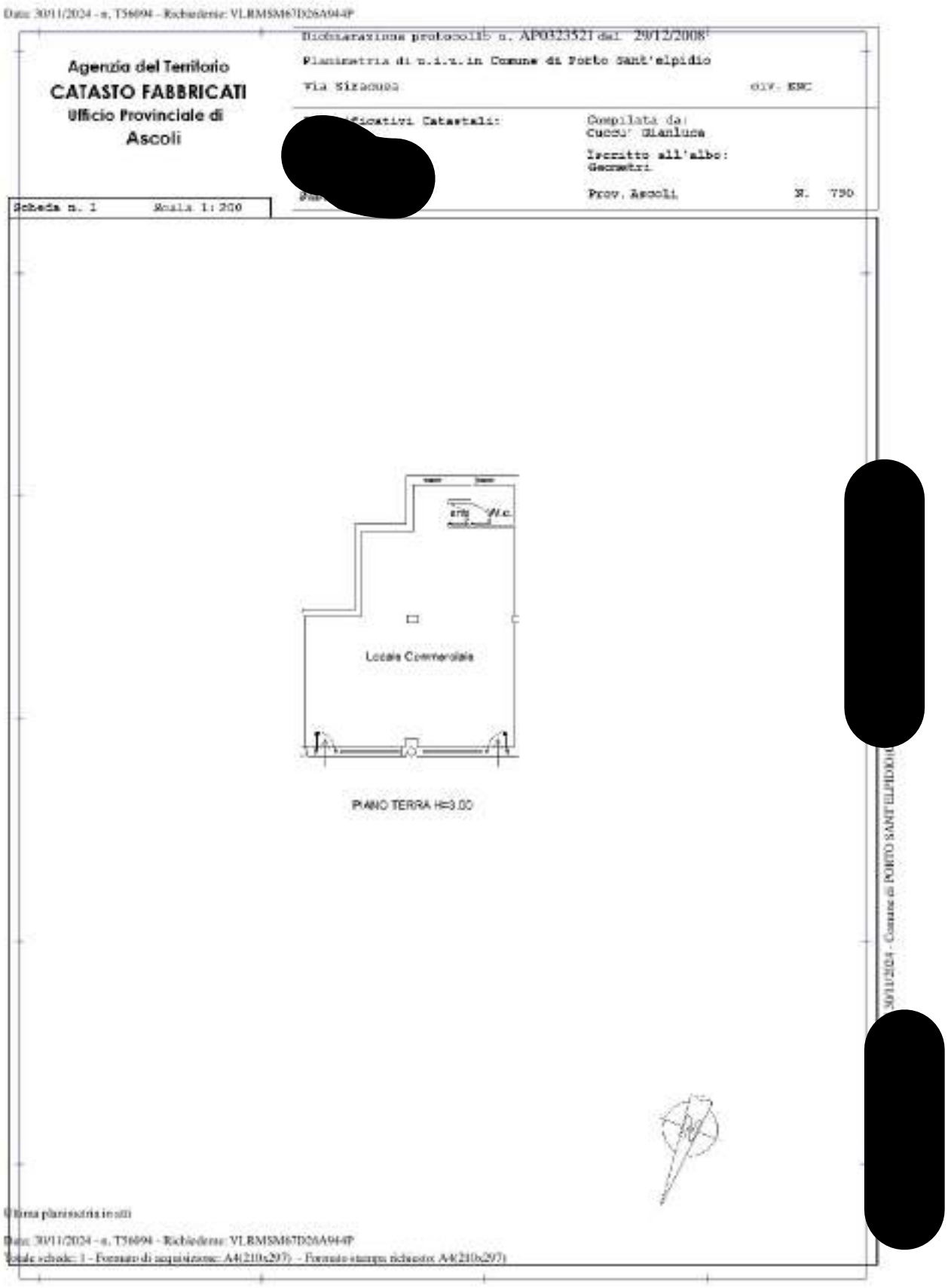
[redacted]

Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2024 - n. T55583 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

Lotto (5) **locale subalterno 13 // garage subalterno** [redacted]



[redacted]

[redacted]

Data: 30/11/2024 - n. T55580 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. AP0323521 del 29/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Siracusa civ. SNC

Identificativi Catastali: [redacted]

Compilata da:
Cuccu' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 790

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=2.50

[redacted]

[redacted]

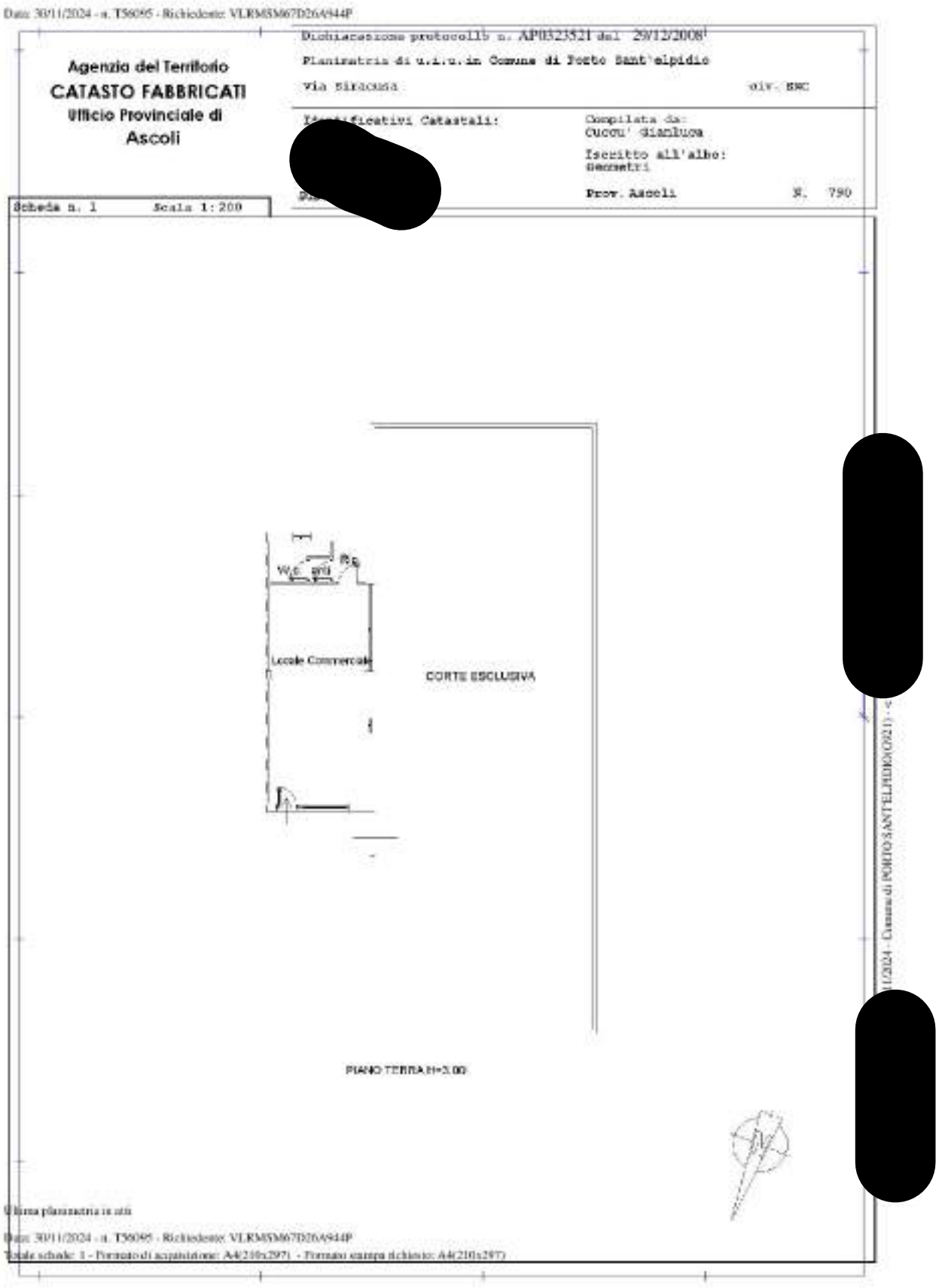
Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2024 - n. T55580 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO(G920)

Lotto (6) **locale subalterno 14 // garage subalterno** [redacted]



Data: 30/11/2024 - n. T55579 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Dichiarazione protocollo n. AP0323521 del 29/12/2008

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio

Via Siracusa

civ. snc

Identificativi Catastali:

[redacted]

Compilata da:
Cucco' Gianluca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli N. 750

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO INTERRATO H=2.50

[redacted]

[redacted]

30/11/2024 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO(G981) - <

Ultima planimetria in atti

Data: 30/11/2024 - n. T55579 - Richiedente: VLRMSM67D26A944P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

FOTOGRAMMI PALZZINA [redacted]

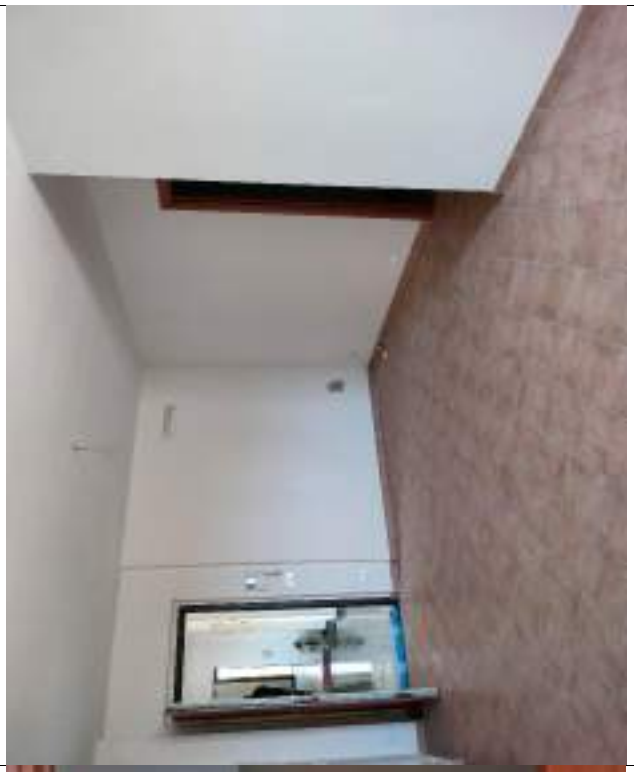
FOTOGRAMMI PALZZINA [redacted]

Locale subalterno 12

Locale subalterno 14

Locale subalterno 13

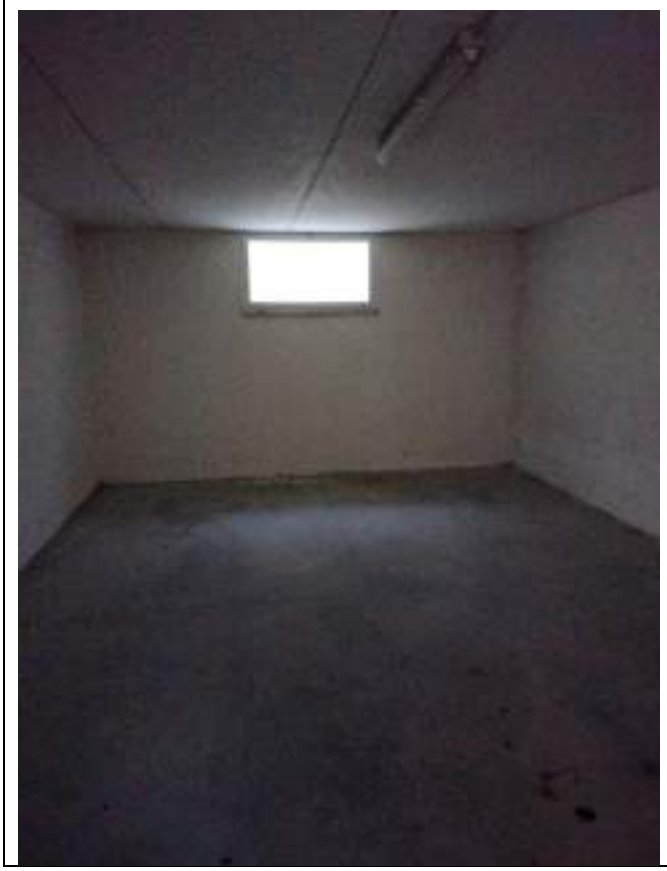
Appartamento subalterno 15

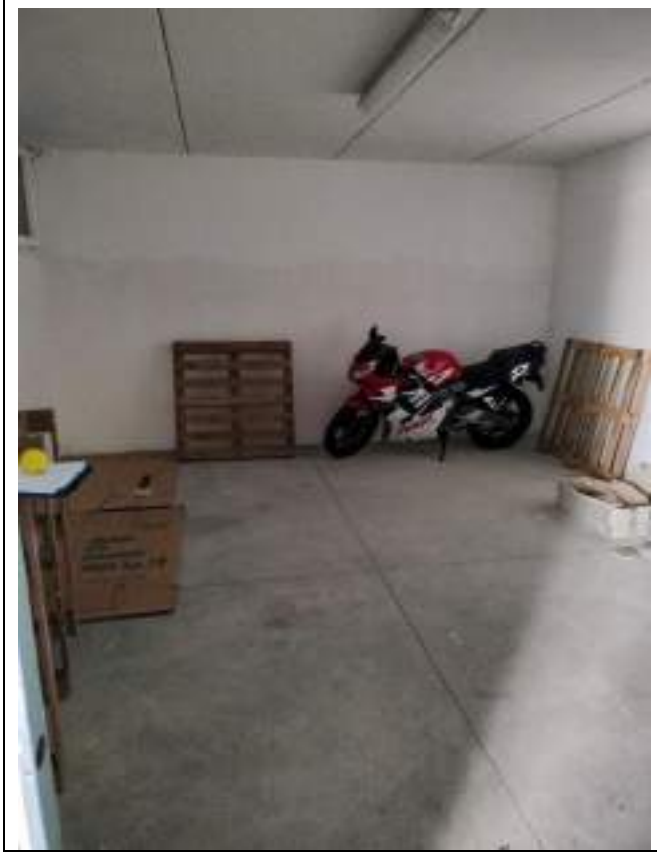


Appartamento subalterno 17

Appartamento subalterno 17 part.[redacted]

Garage





1) Lotto (1) **appartamento subalterno 15 // garage subalterno** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 139.326,72
Valore del GARAGE	€. 25.921,28
Valore VENDITA	**€. 165.248,00**

2) Lotto (2) **appartamento subalterno 17 // garage subalterno** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 139.838,56
Valore del GARAGE	€. 27.285,44
Valore VENDITA	**€. 167.124,00**

3) Lotto (3) **appartamento subalterno 17 // garage subalterno 3**[redacted]

Descrizione	Entità
Valore dell' APPARTAMENTO	€. 140.693,91
Valore del GARAGE	€. 23.022,09
Valore VENDITA	**€. 163.716,00**

4) Lotto (4) **locale subalterno 12 // garage subalterno 11 foglio 26 part.1379**

Descrizione	Entità
Valore del LOCALE	€. 176.099,00
Valore del GARAGE	€. 19.696,00
Valore VENDITA	**€. 195.795,00**

5) Lotto (5) **locale subalterno 13 // garage subalterno 4 foglio** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore del LOCALE	€. 122.581,81
Valore del GARAGE	€. 12.314,19
Valore VENDITA	**€. 134.896,00**

6) Lotto (6) **locale subalterno 14 // garage subalterno 3 foglio** [redacted]

Descrizione	Entità
Valore del LOCALE	€. 138.973,91
Valore del GARAGE	€. 18.178,09
Valore VENDITA	**€. 157.152,00**

CONCLUSIONI

TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Entità
Lotto (1) appartamento subalterno 15 // garage subalterno [redacted]	***€. 165.248,00***
Lotto (2) appartamento subalterno 17 // garage subalterno 7 [redacted]	***€. 167.124,00***
Lotto (3) [redacted] 17 // garage subalterno 3 foglio 26 part.1378	***€. 163.716,00***
Lotto (4) locale subalterno 12 // garage subalterno 11 [redacted]	***€. 195.795,00***
Lotto (5) locale subalterno 13 // garage subalterno 4 [redacted]	***€. 134.896,00***
Lotto (6) locale subalterno 14 // garage subalterno 3 foglio [redacted]	***€. 157.152,00***
Valore COMPLESSIVO VENDITE	**€. 983.931,00**

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC o RACC.R/R entro i termini previsti.

Il sottoscritto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordata.

Con Ossequio
Montefiore dell'Aso 06/03/2025

Il CTU:
Geometra Massimo Valori

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

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