

**Geom. Cori Gabriele**  
Via Vignà, 1 Castel di Lama  
Tel.e Fax 0736 813403 -Cell. 3478267453  
P.IVA 01874740440  
Email: [gabriele.cori@yahoo.it](mailto:gabriele.cori@yahoo.it)  
[gabriele.cori@geopec.it](mailto:gabriele.cori@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

**Esecuzione Immobiliare – R.G.E. N. 11/2023**

*promosso da*

**CLS- Cerved Legal Service Srl**

*contro*



**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simona D'Ottavi**

**Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio**

Castel di Lama li, 11.09.2024

Il C.T.U.  
(Geometra Cori Gabriele)

Premesso:

- che in data 29/04/2024, il sottoscritto Geometra Gabriele Cori, veniva nominato dal G.E. Dott.

Simona D'Ottavi ed il 02/05/2024 accettava l'incarico di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe;

- che nella stessa data ed in quella sede gli venivano formulati i seguenti quesiti:

1) 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 ultimi due 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.;

2) 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

3) 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 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;

4) 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 la 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);

## 5) 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 insolite (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;

- che gli immobili oggetto di stima riguardano un appartamento, un garage ed un posto auto ubicati all'interno di un fabbricato sito in via della Liberazione, 4 nel Comune di Monteprandone (AP); la presente relazione si riferisce alle unità immobiliari identificate al foglio 26 particella 683 sub 16, sub 41 e sub 67, costituenti rispettivamente un appartamento al piano terzo, un garage ed un posto auto al piano terra. Le suddette unità sono state riunite dallo scrivente CTU in unico lotto in modo da agevolarne l'appetibilità in fase di vendita.

### **VISITE E SOPRALLUOGHI**

Al fine di espletare il mandato affidatogli, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare tutte quelle attività tecnico amministrative necessarie (visure catastali ed ipotecarie, accesso agli atti al Comune di Monteprandone e all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, etc..) allo svolgimento dell'incarico, fissando nel frattempo, previa comunicazione alle parti (All. 2), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 Luglio 2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento situati in via della Liberazione, 4 nel Comune di Monteprandone (AP).

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha effettuato un rilievo dello stato dei luoghi, con misurazioni e

riprese fotografiche dei beni in esame.

Sulla scorta di quanto sopra il C.T.U. è giunto alle determinazioni di seguito riportate.

### **RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°1**

*“IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE”;*

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento ed un garage siti nel comune di Monteprendone all'interno di un edificio ubicato in via della Liberazione, 4 catastalmente distinti al Foglio 26 di detto Comune con i seguenti identificativi:

- particella 683 sub 16 , cat A/2 classe 5, consistenza vani 7, R.C. € 614,58- P.3;
- particella 683 sub 41, cat C/6 classe 1, consistenza mq 24, R.C. € 37,18 - P.T.;
- particella 683 sub 67, cat C/6 classe 1, consistenza mq 9, R.C. € 8,37- P.T.

I debitori esecutati, [REDACTED] sono intestatari dei diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno sui beni oggetto di stima.

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra a destinazione residenziale, edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 22/85 del 22/08/1985 e successive varianti C.E. 101/85 del 21/02/86 e C.E. 162/86 del 10/03/1987, Agibilità del 01/06/1987, CILAS prot.29962 del 25/11/2022**; esso ha struttura portante in cemento armato e solaio di interpiano in latero cemento, è munito di scala e ascensore condominiali per il collegamento verticale ai piani. L'appartamento oggetto di stima ha affacci su due lati, a nord su via della Liberazione ed a sud sulla corte pertinenziale di accesso ai garage e posti auto; sui rimanenti lati est ed ovest confina con parti comuni ed altre unità dello stesso edificio. L'ingresso dell'appartamento è posto sul corridoio condominiale, gli spazi si sviluppano su un unico livello con superficie lorda di mq 98,00 oltre ai balconi per mq 25. Esso ha pavimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in alluminio con doppi vetri e tapparelle plastificate; il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno, le pareti tinteggiate ed i bagni e la cucina sono dotati di rivestimenti ceramici a parete.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico, nonché impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas regolata da termostato con elementi radianti in ghisa. Il garage, situato al piano terra da cui si accede dalla corte condominiale, è pavimentato e tinteggiato, con serranda d'ingresso in lamiera del tipo basculante ed ha superficie corrispondente a quella indicata negli atti catastali. Il posto auto è ubicato nella parte sud della corte condominiale.

Il tutto è comunque meglio evincibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 3).

I beni allo stato attuale risultano dotati dei requisiti di agibilità e presentano un buon grado di finiture.

Dagli accessi effettuati presso gli uffici di competenza e dal sopralluogo sugli immobili, lo scrivente C.T.U. è in grado di rilevare quanto segue:

a) gli identificativi e consistenza catastali (All. 4) degli immobili in oggetto siti a Monteprandone, via Della Liberazione 4, risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento:

- Comune di Monteprandone – Foglio 26 particella 683 sub 16, cat A/2 classe 5, consistenza vani 7, R.C. € 614,58- P.3
- Comune di Monteprandone – Foglio 26 particella 683 sub 41, cat C/6 classe 1, consistenza mq 24, R.C. € 37,18 - P.T.
- Comune di Monteprandone – Foglio 26 particella 683 sub 67, cat C/6 classe 1, consistenza mq 9, R.C. € 8,37- P.T.
- [REDACTED] proprietà 1/2.
- [REDACTED] proprietà 1/2.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati elementi di non conformità sia urbanistica che catastale.

Gli immobili oggetto della presente perizia, come da elaborato planimetrico (All. 5) e visure catastali, confinano con:

**Foglio 26 particella 683 sub 16 (appartamento piano terzo):**

- *est*: unità Fg 683 sub 22 – [REDACTED] proprietà ½ ciascuno

- *sud*: unità Fg 26 p.lla 683 sub 9 BCNC scale
- *ovest*: unità Fg 26 p.lla 683 sub 15- [REDACTED] proprietà. 1 / 1

**Foglio 26 particella 683 sub 41 (garage piano terra):**

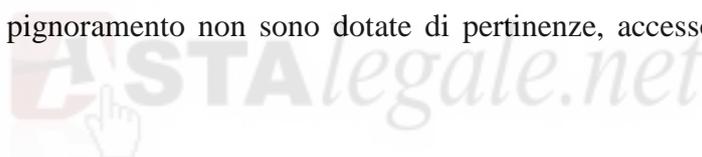
- *nord*: unità Fg 26 p.lla 683 sub 9 BCNC corte comune
- *est*: unità Fg 26 p.lla 683 sub 42- [REDACTED] proprietà ½ ciascuno;
- *sud*: unità Fg 26 p.lla 683 sub BCNC corte spazio di manovra;
- *ovest*: unità Fg 26 p.lla 683 sub 9 BCNC androne scale.

b) L'ingresso pedonale al fabbricato di cui fanno parte l'appartamento ed il garage avviene dalla pubblica via, "Via della Liberazione", dalla quale si accede alla parte condominiale dell'edificio e da questa, tramite scale o ascensore all'ingresso dell'appartamento al piano terzo. L'accesso carrabile al garage e al posto auto avviene tramite la corte condominiale lato sud.

c) le unità oggetto di pignoramento non sono dotate di pertinenze, accessori e corti di proprietà esclusiva.

d) i beni fanno parte di un Condominio denominato "Le Palme". Al riguardo, al fine di accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie), delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e delle eventuali spese scadute e non pagate, negli ultimi due anni anteriori alla perizia, lo scrivente ha contattato l'Amministratrice del Condominio [REDACTED], la quale ha fornito il riparto delle spese riportato in allegato alla presente (All. 6). L'importo delle spese non versate al condominio negli ultimi due anni di gestione risulta essere di € 666,85. Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Monteprandone (AP), gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno della zona "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta intensità" soggetti all'applicazione dell'art. 59 delle N.T.A. (All. 7)

f) Si è accertato che [REDACTED] no coniugati in regime della comunione dei beni.



## **RISPOSTA AL QUESITO N°2**

*“SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE”*

Dal punto di vista autorizzativo per l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi (All.8):

- **Concessione Edilizia n. 22/85 del 22/08/1985 e successiva varianti C.E. n 101/85 del 21/02/1986 e C.E. n 162/86 del 10/03/1987;**
- **Agibilità prat. N. 162/86/3395/87 del 01/06/1987.**
- **CILAS N. 126/2022 prot. N 29962 del 25/11/2022**

## **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

*“STATO DI POSSESSO”*

A seguito del sopralluogo effettuato gli immobili oggetto di stima risultano occupati dai Signori Esecutat [REDACTED]

## **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

*“VINCOLI ED ONERI GIURIDICI”*

1) *Vincoli ed oneri giuridici di natura condominiale*

Sulle unità in oggetto non sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

2) *Domande giudiziali ed altre trascrizioni*

Non è stata accertata nessuna domanda giudiziale.

3) *Vincoli artistici, storici e di inalienabilità o indivisibilità.*

Non è stato riscontrato nessun vincolo del genere sui beni in oggetto.

4) *Esistenza di diritti demaniali e / o di usi civici*

non è stata accertata la presenza di alcun diritto demaniale.

5) *Atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura*

Non è stato rilevato alcun atto di asservimento o cessione di cubatura.

6) *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

7) *Iscrizioni / Trascrizioni*

Sulle unità immobiliari in oggetto sono state accertate le seguenti iscrizioni/trascrizioni (All. 9):

- TRASCRIZIONE del 17/02/2005 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 1633  
Pubblico ufficiale MINISTRO DELL'ECONOMIA E FINANZE Repertorio 1934 del 25/01/2005  
ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILIARI A  
SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE.
- TRASCRIZIONE del 17/02/2005 - Registro Particolare 1037 Registro Generale 1651  
Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 1934/613 del 25/01/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 17/02/2005 - Registro Particolare 380 Registro Generale 1681  
Pubblico ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 1948/627 del 25/01/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1539 del 14/12/2010 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 23/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.  
Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 19/11/2010 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 9477  
Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 21772/7321 del 17/11/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

#### 8) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Sulle unità immobiliari in oggetto è stato accertato quanto segue:

- ISCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 44 Registro Generale 483  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1243/8220 del  
15/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,  
AVVISO DI ACCERTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 759 Registro Generale 1007  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 68 del 24/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 9) Difformità catastali

Non sono state riscontrate difformità catastali.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

*“STIMA DEGLI IMMOBILI”*

Il lotto oggetto di stima è costituito da un appartamento, un garage ed un posto auto scoperto siti all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Monteprandone in Via della Liberazione 4.

#### **Criteri:**

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili ci si è basati sulla migliore scienza ed

esperienza del settore immobiliare di riferimento per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto e in sostanza sull'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato riferiti alla zona, all'unità di superficie lorda, residenziale e non, di immobili della stessa epoca di costruzione, di caratteristiche simili o analoghe, ragguagliati anche con i prezzi di mercato di unità immobiliari di nuova costruzione.

Nella fattispecie, per i fabbricati si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- 1) epoca di costruzione dei fabbricati;
- 2) condizioni generali;
- 3) stato di conservazione e di manutenzione;
- 4) finiture interne ed esterne;
- 5) ubicazione;
- 6) servizi di cui dispone;
- 7) esposizione;

### **Procedura di stima**

Si è proceduto con due metodi: il primo per rilevazione del valore medio di mercato per metodo sintetico comparativo; il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

Dalle indagini effettuate con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio OMI (osservatorio del mercato immobiliare) (All. 10) e dalla consultazione della Banca del Dato Immobiliare BDI in riferimento alle ultime compravendite per immobili simili, per abitazioni civili site in zona Periferica / Centobuchi e dintorni nel Comune di Montepreandone sono emersi i seguenti dati:

- **Abitazione di tipo civile valore di mercato € 1.000,00 al mq**
- **Valore di locazione € 3,80 al mq / mese**

### **Stima a valore venale**

- 98 mq x 1.000,00 €/mq (appartamento)=	€ 98.000,00
- 25 mq x 0,50( <i>coeff.rid.</i> ) = 12,50x 1.000,00 €/mq (balconi)=	€ 12.500,00
- 26 mq x 720,00 €/mq(garage) =	€ 18.720,00
- 9 mq x 480,00 €/mq (posto auto scoperto) =	€ 4.320,00
<b>Totale</b>	<b>€ 133.540,00</b>

### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

Canone annuo appart., garage e posto auto € 460,00*12=	€	5.520,00
a dedurre imposte e tasse (15%)	- €	828,00
a dedurre spese generali (5%)	- €	276,00
Totale	€	4.416,00
Capitalizzazione al tasso del 3,00% (4.320*100/3,00)	€	<b>147.200,00</b>

**Valore medio di mercato** (133.540+147.200)/2 € **140.000,00** (in cifra tonda )

Al valore così calcolato si ritiene di dover applicare le seguenti detrazioni:

- *abbattimento forfettario (minimo 10%) in relazione alla differenza oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti:*  
**- 14.000,00 €**
- *abbattimento per lo stato di uso e manutenzione:* visto lo stato degli immobili si ritiene di non dover applicare nessuna detrazione.
- *abbattimento per lo stato di possesso:* l'immobile risulta occupato dall' [REDACTED] (esecutata) e le sue due figlie, per tanto si ritiene di non dover applicare nessuna detrazione.
- *abbattimento per vincoli ed oneri non eliminabili e per quelli che saranno eliminati a spese dell'acquirente:* considerate le iscrizioni e i pignoramenti da cancellare a spese dell'acquirente si applica una decurtazione pari a: **-700,00 €**
- *abbattimento per bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi:* non essendovi necessità in tal senso non si applica nessuna decurtazione
- *abbattimento per altri oneri o pesi:* considerando gli importi delle spese condominiali scadute si applica una decurtazione pari a: **- 666,85 €**

---

**VALORE NETTO DI STIMA €125.000,00** (in C.T.) **diconsi centoventicinquemila/00 Euro**

## **DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA**

Diritti di piena proprietà 1/1 su appartamento posto al piano terzo con garage e posto auto scoperto al piano terra, facenti parte di un fabbricato di complessivi 4 piani fuori terra, sito in via della Liberazione 4 – Monteprandone (AP), distinti rispettivamente al NCEU del Comune stesso al Foglio 26 particella 683 sub 16, 41 e 67. L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di mq 987,00 oltre balconi (25mq) e fa parte di edificio munito di scala e ascensore condominiale per il collegamento verticale ai vari piani. Esso ha affacci su due lati, a nord su Via Della Liberazione, a sud su corte comune di accesso ai garages, ha pavimenti in gres, serramenti esterni in alluminio con doppi vetri e serrandine plastificate. Le porte interne sono in legno, le pareti ed il soffitto tinteggiate, la cucina ed i bagni sono dotati di rivestimenti ceramici a parete. L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico, nonché impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas regolata da termostato con elementi radianti in ghisa. Il garage, situato al piano terra da cui si accede dalla corte condominiale, è pavimentato e tinteggiato, con serranda d'ingresso in lamiera del tipo basculante. Il posto auto è ubicato nella parte sud della corte condominiale.

## **PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE**

Il lotto oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano terzo di un fabbricato sito in via della Liberazione 4 – Monteprandone con garage e posto auto al piano terra dello stesso stabile.

Non trattandosi di quote di proprietà, non ricorrono gli estremi per considerazioni sulla divisibilità del bene.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castel di lama, 11/09/2024

il C.T.U.

Geometra Gabriele Cori

**Allegati:**

- 1) Conferimento incarico;
- 2) Convocazione delle parti per inizio operazioni peritali;
- 3) Documentazione fotografica del C.T.U.;
- 4) Visure e planimetrie catastali dell'immobile;
- 5) Elaborato planimetrico;
- 6) Spese Condominiali;
- 7) Stralcio PRG + NTA Comune di Monteprandone;
- 8) Concessioni e autorizzazioni;
- 9) Visure ipotecarie;
- 10) Valori OMI.

