

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare Procedura n. 06/2023

\*\*\*\*\*

Promossa da: ISEO SPV S.r.l.

-contro-:

Giudice dell'Esec.:

CTU Valutatore:

Custode: IVG Marche

### Introduzione:

Con l'ordinanza del Tribunale del 07 Dicembre 2023 e successiva notifica per mezzo PEC, la Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED] regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno a [REDACTED] all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto Tribunale, invitandolo all'accettazione telematica dell'incarico, al giuramento e alla risposta ai quesiti posti.

In data 13 Dicembre 2023, l'esperto valutatore accettava e depositava telematicamente la relativa documentazione di incarico al portale Geo-CTU/Lextel.

L'udienza originale è stata fissata per l'audizione delle parti inerente la vendita il 12 Aprile 2024 alle ore 9:00, con successivi rinvio, in parte determinato dalle complessità relative alla presente procedura ed in parte, in riferimento ad alcune problematiche tecniche legate agli accessi ai sistemi informatici.

### Quesiti del Giudice

#### ***1) Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'Acquirente***

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene e 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 esempio, parte di un condominio o altro complesso immobiliare con pari 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 condominiale scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- e) dell'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/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**

- Iscrizione (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente)
- Difformità catastali (a spesa 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 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 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 scritto 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 siano i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai questi sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia un 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 parte a 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 di 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 e dalla 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 custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) ...omissis...;
- j) ...omissis...;

- k) ...omissis...;
- l) ...omissis...;
- m) ...omissis...;

### ***Inizio delle Operazioni Peritali***

Dopo aver reperito alcuni documenti disponibili nella cartella telematica ed aver individuato i soggetti coinvolti nella presente procedura, è stata inviata in data 01 Febbraio 2024 una lettera raccomandata di invito e richiesta di accesso ai luoghi, indirizzati ai sigg. [REDACTED]

In data 06 Febbraio 2024, per mezzo email ordinaria, la [REDACTED] inviava la conferma dell'appuntamento prefissato per il giorno 21 Febbraio 2024 alle 15:30.

Alla data di accesso e sopralluogo, lo Scrivente si è presentato presso l'immobile sito in Via Massimo [REDACTED]  
[REDACTED]

Il sopralluogo comprendeva la verifica visiva, rilievo tecnico e fotografico di rito per accertamento dello stato attuale dell'appartamento e garage ricaduti nella procedura esecutiva. Lo Scrivente ha raccolto alcune dichiarazioni da parte della s. [REDACTED] in merito all'acquisto dell'immobile ed eventuale procedura edilizia che potrebbe influire sulla valutazione immobiliare, ad esempio, eventuale intervento riconducibile al Decreto Legge 34/2020 interventi di miglioramento sismico e efficientamento energetico.

Il sopralluogo giungeva a termine alle ore 16:00.

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito n. 1** – Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

#### ***Inquadramento Territoriale***

Gli immobili oggetto della valutazione sono ubicati in Via Massimo D'Antona n. 1, frazione Stella del Comune di Monsampolo del Tronto (AP) quindi in un contesto prevalentemente residenziale ben collegato alle principali servizi comunali e viabilità locale.

La zona è ben servita grazie alla vicinanza alla Strada Provinciale Salaria, e la presenza di numerose attività commerciali e servizi primari, come scuola, ufficio postale, supermercato, e farmacia.

L'appartamento e le relative pertinenze, garage e fondaco dei [REDACTED] fanno parte di un condominio denominato "Palazzo Pavoni Palazzina B" amministrato dal D. [REDACTED] di San Benedetto del Tronto.

Al livello urbanistico, la zona ricade nella zona residenziale di espansione C con prescrizioni particolari disciplinate dall'art. 27 del Piano Regolatore Generale in vigore dal Gennaio 2004 ed aggiornato in Aprile 2008. In particolare modo, il lotto su cui sorge il palazzo è identificato in sottozona C5 con i relativi parametri urbanistici riportati nella pagina 49 del sopramenzionato PRG.

### ***Descrizione Generale dell'Immobile***

Il palazzo condominiale costruito fra gli anni 2000 e 2005 dall'Impresa di Costruzione [REDACTED] si sviluppa in quattro piani fuori terra più un piano completamente interrato. L'Accesso ai piani residenziali si trova a ridosso della viabilità comunale, mentre il piano interrato è raggiungibile da una rampa di accesso ad est dell'edificio. Tale accesso è comunque delimitato da un cancello carrabile automatizzato.

L'intero lotto è recintato con un muro in cemento armato e pannelli di ferro battuto. La circostante area invece, risulta di verde privato o appezzamenti di terreni agricoli.

Internamente, il palazzo è servito anche da un ascensore e da una scala interna. Oltre ai parcheggi privati, sono presenti nel piazzale antistante degli spazi di parcheggio pubblico fruibili dagli stessi condomini.

L'appartamento in questione è posto al piano terra dell'ala ovest del condominio in Via D'Antona 1, mentre il fondaco ed il garage sono ubicati al piano primo interrato.

L'appartamento ha un accesso dalla scala condominiale e un accesso pedonale secondario dalla corte esclusiva. E' composto da un ampio soggiorno/pranzo, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un wc, ed un corridoio. Il fondaco ed il garage sono due locali adiacenti posti al piano interrato.

L'appartamento risulta completamente finito con tinteggiature interne a civile, pavimentazione in gres di color chiaro, un portone di sicurezza, finestre o porte-finestre con doppio vetro e serrande in PVC, ed impianto autonomo di riscaldamento. L'appartamento è circondato da uno spazio ad uso esclusivo, parzialmente adibito a marciapiede perimetrale con piastrelle in cotto e soglie di marmo, ed in parte adibito da spazio di verde e camminamento. Il tutto mantenuto in uno stato d'uso buono.

L'appartamento ha una superficie esterna lorda di mq. 79.19, con uno spazio esclusivo (considerato come balcone in quanto ricavato in parte dai muri di contenimento del piano interrato) di mq. 49.43. Il fondaco al piano interrato ha una superficie lorda di mq. 7.64 mentre il garage è di mq. 19.05 di area lorda. L'altezza interna media è di mt. 2.73.

### **Quesito 2– Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'Immobile**

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Monsampolo richiesta in data 20 febbraio 2024 e concesso in data 04 marzo 2024, sono stati identificati i seguenti titoli abilitativi riferiti alla costruzione dell'edificio:

- a) Concessione Edilizia [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];
- b) Permesso di Costruire [REDACTED] per varianti a fine lavoro della Concessione Edilizia [REDACTED] pratica edilizia [REDACTED]
- c) [REDACTED]  
[REDACTED]
- d) Comunicazione di Ultimazione Lavori prot. [REDACTED] a firma dal titolare delle Concessioni Edilizie e dei Direttori dei Lavori;
- e) Richiesta di Certificato di Abitabilità [REDACTED] a firma dall'Impresa di Costruzione [REDACTED]. Tale titolo risulta incompleto e non terminato in quanto non sarebbe stato prodotto il certificato di prevenzione incendio pertanto, l'edificio risulta tuttora privo di abitabilità.

Gli immobili dei sigg. [REDACTED] risultano conformi ai progetti depositati nell'archivio del Comune e non risulta nessun titolo abilitativo inerente eventuale lavoro all'interno delle proprietà private. Non si [REDACTED]  
[REDACTED]

Nel corso del sopralluogo, la sig.ra [REDACTED] faceva presente che il condominio avrebbe considerato ad effettuare dei lavori di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del Decreto Legge 34/2020 (Decreto Rilancio – Superbonus 110%) che però, a seguito della mancanza di agibilità, l'inizio e l'esecuzione sarebbero stati messi da parte. Nessun preventivo è stato fornito per determinare eventuale costo da affrontare dall'intero condominio qualora tutti i proprietari decidessero di terminare la richiesta di agibilità presentata dall'Impresa di Costruzione.

### **Quesito 3– Stato di Possesso**

In base ai dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ascoli Piceno, gli immobili oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

- a) Appartamento e fondaco: foglio 12 particella 540 subalterno 8, categoria A/2 classe 4, consistenza 4,5 vani, ubicato in Via M. D'Antona n. 1 piani S1 e T, area totale mq. 93 rendita €. 178.95.=
- b) Garage: foglio 12 particella 540 subalterno 26, categoria C/6 classe 4, consistenza mq 18, ubicato in Via M D'Antona n. 1 piano S1, area totale mq. 19 rendita €. 36.26.=

Tutti e due immobili risultano intestato a:

- a) [redacted]  
[redacted] quota 1/2 di diritto di proprietà in separazione dei beni;
- b) [redacted]  
[redacted], quota 1/2 di diritto di proprietà in separazione dei beni;

I proprietari sono divenuti tali a seguito dell'atto di compravendita registrato [redacted] al registro generale [redacted] stro particolare [redacted], numero di repertorio [redacted] cui venditore era [redacted] per conto della propria impresa di costruzione.

Gli immobili risultano tuttora come abitazione principale dei sigg. [redacted] [redacted] nonché del loro figlio.

L'amm.re [redacted] viava, a seguito alla richiesta dello Scrivente, l'estratto conto di competenze spettante ai sigg. [redacted] alla data del 27 febbraio 2024, vi sarebbe un piccolo debito di €. 24.76 riferito alla gestione dell'anno corrente del palazzo residenziale.

#### **Quesito 4– Vincoli ed Oneri Giuridici**

Dall'archivio della Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno, risultano le seguenti trascrizioni, o iscrizione al ruolo inerenti i passaggi di proprietà dei lotti in esame:

- *Trascrizione a favore* del 16/ [redacted]  
[redacted] mobili siti in Monsampolo del Tronto (AP).
- *Iscrizione contro* del 16/09/2005 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale Cappelli Nazzareno Repertorio [redacted] del 14/09/2005 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per un capitale di €. 120.000.00.=
- *Iscrizione contro* del 04/12/2019 - Registro Particolare [redacted]

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio [REDACTED] del 27/11/2019 ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per un capitale di €. 212.693.08.=

- *Trascrizione contro* del 10/02/2023 - Registro Partico [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno Repertorio [REDACTED] del 04/01/2023 verbale di pignoramento immobili. Il Soggetto a favore è l'ISEO SPV S.r.l.

### **Quesito 5– Stima dell'Immobile**

L'approccio estimativo scelto dallo Scrivente è riferito al Market Cost Approach, ossia, una tecnica valutativa che si basa sulla comparazione dell'immobile in esame con altri immobili con caratteristiche simili ed appartenenti al medesimo settore di mercato recentemente oggetto di compravendita, ai sensi degli Standards di Valutazioni Immobiliari adottati in Italia e con le linee guide ABI.

Per tale procedura, lo Stimatore ha effettuato la consultazione di vari archivi e database dei probabili comparabili, partendo dalla Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno, altre agenzie immobiliari presenti nella zona, annunci e pubblicità immobiliari, ed archivio catastale.

Si esaminano gli immobili compravenduti nell'ultimo quinquennio, di tipologia appartamenti facenti parte di un edificio plurifamiliare non costituito in condominio.

Sono stati identificati e scelti i seguenti comparabili in base alla vicinanza all'immobile dei sigg [REDACTED] ed in base ai parametri imposti di caratteristiche simili:

- a) Comparabile A – Appartamento con box auto nel medesimo palazzo dell'immobile oggetto di stima in Massimo D'Antona n. 1 Monsampolo del Tronto (AP). Venduto nel mese di Aprile 2018 per un prezzo di trattazione di €. 120.000.00 e superficie commerciale dell'appartamento calcolata di mq. 121.04.=
- b) Comparabile B – Appartamento con fondaco nel medesimo palazzo dell'immobile oggetto di stima in Massimo D'Antona n. 1 Monsampolo del Tronto (AP). L'immobile è stato venduto per €. 114.000.00 lo scorso Ottobre 2023. L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 89.04.=
- c) Comparabile C – Appartamento con pertinenze in Vicolo Gramsci composto da appartamento di mq. 128.50, con un prezzo dichiarato di compravendita di €. 100.000.00.= in data Novembre 2019.

Eseguendo un confronto con tutti gli altri gli immobili oggetto di trasferimento per compravendita nel quartiere di Stella di Monsampolo del Tronto, si calcola un prezzo al metro

quadrato medio pari a €. 1.027.16 e un prezzo medio minimo di €. 876.81 per gli appartamenti oggetto di compravendita.

Resta fermo il periodo di valutazione nel mese di Febbraio 2024 e confrontando le varie caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (subject) con quelli degli immobili comparabili, si ha la seguente tabella di riassunto:

| Prezzo e caratteristica          | Comparabili  |              |              | Subject |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------|
|                                  | Unità A      | Unità B      | Unità C      |         |
| PRZ - Prezzo totale (euro)       | € 120.000,00 | € 114.000,00 | € 100.000,00 |         |
| DAT - Data (mesi)                | 62           | 4            | 26           |         |
| SUP - Superficie principale (mq) | 98,65        | 79,19        | 100,00       | 79,19   |
| BAL - Balconi (mq)               | 37,37        | 28,76        | 13,50        | 49,43   |
| FON - Fondaco, Cantina (mq)      | 9,70         | 7,12         | 0,00         | 7,64    |
| BOX - Box auto coperto (mq)      | 18,47        | 0,00         | 20,00        | 19,05   |
| SER - Servizi (n)                | 2            | 2            | 2            | 2       |
| LIV - Livello piano (n)          | 1            | 3            | 1            | 0       |
| STM - Stato di manutenzione (n)  | 2            | 2            | 1            | 2       |
| Panorama PAN (n)                 | 1            | 1            | 0            | 0       |
| Esposizione ESP (n)              | 0            | 1            | 1            | 1       |

La presente valutazione assume gli indici mercantili, prezzi marginali e dei coefficienti di ragguaglio di base indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e nel Sistema Italiano di Misurazione.

Considerato ciò, gli aggiustamenti necessari sono i seguenti:

| Prezzo e caratteristica       | Unità A            | Unità B             | Unità C            |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| PRZ (euro)                    | € 120.000,00       | € 114.000,00        | € 100.000,00       |
| DAT (mesi)                    | -11.160,00         | -684,00             | -3.900,00          |
| SUP (mq)                      | -17.062,69         | 0,00                | -18.246,38         |
| BAL (mq)                      | 3.172,29           | 5.437,09            | 9.451,12           |
| FON (mq)                      | -451,56            | 113,99              | 1.674,70           |
| BOX (mq)                      | 254,27             | 8.351,60            | -416,48            |
| LIV (n)                       | -2.352,94          | -6.705,88           | -1.960,78          |
| STM (n)                       | 0,00               | 0,00                | 6.000,00           |
| <b>Prezzi corretti (euro)</b> | <b>€ 92.399,38</b> | <b>€ 120.512,79</b> | <b>€ 92.602,17</b> |

Il valore atteso del subject pertanto è dato dalla media dei tre prezzi dei comparabili quindi è:

$$\text{Valore Atteso}_{\text{subject}} = (\text{Val}_{\text{comp A}} + \text{Valore}_{\text{comp B}} + \text{Val}_{\text{comp C}}) / 3$$

$$\text{Valore Atteso}_{\text{subject}} = \text{€}. (92399.38 + 120512.79 + 92602.17) / 3$$

$$\text{Valore Atteso}_{\text{subject}} = \text{€}. 101.838.11.=$$

## Determinazione del Valore da indicare nella base d'Asta

A seguito della valutazione dell'edificio di proprietà [REDACTED] Scrivente calcola il valore a base d'asta da indicare:

- Totale Valore atteso del subject (asset) € 101.838.11.=
- Abbattimento forfettario del 10% € 10.183.81.= (-)
- **Valore a Base d'Asta da indicare..... € 91.654.30.=**

***Considerati quanto sopra riportato, il più probabile valore dell'immobile, ai fini del Bando d'Asta, potrà essere stabilito in cifra tonda € 91.000.00.= Diconsi euro novantunomila/00)***

## Conclusione

Il sottoscritto Stimatore Esperto, tenuto conto di quanto sopra esposto ed ad esaurimento dell'incarico ricevuto rispondendo ai questi posti in sede di giuramento, ringrazia la S.V. Illustrissima per la fiducia accordatami e restituisce la presente relazione completa di allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni altro chiarimento in merito.

Si rimette il presente elaborato in n. 11 pagine, oltre agli allegati sotto elencati.

## Allegati

- a) Documentazione fotografica;
- b) Copia verbale di inizio del primo sopralluogo, lettera di invito al sopralluogo e conferma dell'appuntamento;
- c) Copia richiesta e ricevute di accesso agli atti amministrativi inviata e Fascicolo Urbanistico trasmesso dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monsampolo del Tronto;
- d) Visura e Planimetria Catastale Aggiornata;
- e) Ispezione Ipotecaria con elenco Note di Trascrizione, o Iscrizione, e atto di provenienza;
- f) Estratto conto Condominio Palazzo Pavoni Pal. B;

Il Tecnico Stimatore

Geom [REDACTED]