lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 11.655,00 (Euro UNDICIMILASEICENTOCINQUANTACINQUE/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 11.655,00 - 10% =

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 404092a5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510621610057 4cb6fac980930 5b67e6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ARROTONDATO € 10.500,00 (DIECIMILACINQUECENTO/00)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.
Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);
In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizza-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 461052161005 74cb8fac9593f05b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

te del locale box al piano seminterrato.
Oppure sanarle ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione abbinato all'appartamento della sig.ra con decorrenza 01/02/2017 durata 4+4 anni.
L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.21** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 21 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

  - PIENA PROPRIETA'

ASTAlegale.net

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**

€ 10.500,00 (DIECIMILACINQUECENTO/00)

LOTTO 25

Box auto
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 23

CAPITOLO 3 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac980930b6b7e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.
Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.
(Documentazione fotografica all. 13.25)

3.2. Dati Catastali e superfici

- **Foglio 60 Part.729 sub.23** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 22 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

  --

Superficie box 20,00 mq

(Visura e planimetria all.14.25)

Astalegale.net

3.3 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'anno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.4 Difformita'urbanistiche

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:
a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb6fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);
In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge.
La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione abbinato con l'appartamento locato alla signora [illegible], a decorrere dal 1/04/2017 per 4+4 anni.

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Vincoli ed oneri di natura condominiale:
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67a8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato
Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092b5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216f10b7/4cb8fac8809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le se-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092eb5f6f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45135215100574cb8fec9600305b67e6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

guenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e6f87f837e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510b2161005f4cb6fac9805305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

ASTAlegale.net

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in relazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305b67c8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

– scadente = 1
– normale = 2
– ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  – 1 = 1
  – 2 = 2
  – >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

6.5. Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo,

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f876037e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100674cb6fac98d9305d67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA Di FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f8f1937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e6

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all. 16 calcoli per singola unità)

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f8ffe37e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4610521610057 4cb8fac8809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spese condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f93fe - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b105218100574cb8fec98093058c67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale;**

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4640922e5f6ff637e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9509305067e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 12.210,00 (Euro DODICIMILADUECENTODIECI/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 12.210,00 - 10% =

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 464092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ARROTONDATO € 11.000,00 (UNDICIMILA/00)

6.7 - Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 -

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.
Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);
In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizza-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 454092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b87e8
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

te del locale box al piano seminterrato.
Oppure sanarle ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione abbinato con l'appartamento locato alla signora - , a decorrere dal 1/04/2017 per 4+4 anni.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.23** cat. C/6 classe 4 consistenza 20 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 22 mq rendita euro 35,12 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

  -
  '1 - PIENA PROPRIETA'

STAlegale.net

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**

€ 11.000,00 (UNDICIMILA/00)

LOTTO 26

Box auto
sito in Via Buonamici, n.10 Acquasanta Terme
Censito al Foglio 60 particella 729 sub 234

CAPITOLO 3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

3.1. Descrizione del bene

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.
Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.
(Documentazione fotografica all. 13.26)

3.2. Dati Catastali e superfici

- **Foglio 60 Part.729 sub.24** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

Superficie box 19,00 mq

(Visura e planimetria all. 14.26)

3.3 - Situazione manutentiva dell'immobile

L'immobile risulta esternamente in discreto stato di manutenzione, da una ricognizione visiva, è possibile verificare la presenza di alcune macchie superficiali dovute ad umidità e piccole zone in cui è avvenuto il distacco di porzioni di intonaco. Internamente i locali condominiali e le abitazione risultano possedere un livello di finiture medie, ed con grado manutentivo buono, considerando l'arno di costruzione. Gli appartamenti ed i box, oggetto di esecuzione immobiliare, risultano tutti occupati da inquilini ed anche per questo mantenuti ad un buon livello igienico-sanitario.

3.4 Difformita'urbanistiche

In seguito al confronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie.
Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanisti-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA Di FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092a5f871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809306b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

che ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);
In merito alla difformità riscontrate, il futuro acquirente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.
Le opere difformi sopra descritte sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge.
La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00

CAPITOLO 4 - STATO DI POSSESSO

4.1 - Stato di possesso

In merito al possesso della proprietà in esame si riferisce quanto segue:
Al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto o di comodato riguardanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, il Custode Giudiziario Dott. Romolo Baroni ha inoltrato apposita istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.
Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione abbinato con l'appartamento locato alla signora , a decorrere dal 1/02/2017 per 4+4 anni.

CAPITOLO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- *Vincoli ed oneri di natura condominiale:*
Non risultano vincoli trascritti oneri di natura condominiale;
- *Domande Giudiziali ed altre trascrizioni:*
Si rimanda alla Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva ed al successivo elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione

- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840f92e5f6f7937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cbf8ac9809305bb7e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità;

- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
In base al Certificato Notarile allegato alla presente procedura esecutiva, ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

5.2 - Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura ed a spese dell'acquirente.
Lo scrivente, alla luce della documentazione acquisita presso la competente cancelleria in particolare la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 03.01.2022, richiama le ipoteche e i vincoli pregiudizievoli elencati nella documentazione appena citata. Esistono Trascrizione e Iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente con un costo previsto pari a Euro 2.000,00 circa, comprensivo dei diritti e delle spese tecniche. Si elencano di seguito le trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle u.i.u. oggetto di esecuzione:

CAPITOLO 6 - STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 - determinazione valore di mercato

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in precedenza descritti, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.
Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.
Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al suo più probabile valore di mercato.
Il più probabile valore di mercato attribuibile

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840920c51871937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005749b8d3c98093050b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

all'immobile in esame, in possesso di destinazione residenziale, è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).
L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.
In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative - poiché la loro entità è stata misurata secondo una scala cardinale continua o discreta, mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili - quando la loro entità è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili - quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l'entità del prezzo componente corrispondente poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.
Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (*quantità*) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparable*).
Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4540926e5f07f937b - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4010521610057 4cbefacd80930a56ed

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del descritto metodo di stima, si è quindi eseguita un'indagine di mercato che ha riguardato le seguenti compravendite di unità immobiliari ad uso residenziale situate nel Comune di Acquasanta Terme:

Comparable a

Atto di compravendita notaio Calvelli del 06/03/2023 rep. 1049/778.
Indirizzo: Località Paggese n. 241/b
Dati Catastali: Foglio 60, particella 706, sub. 7
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 96
Prezzo dichiarato: € 85.000

Comparable b

Atto di compravendita notaio Stefani del 23/02/2022 rep. 2451/1780
Indirizzo: Via San Giacomo
Dati Catastali: Foglio 59, particella 66, sub. 9
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 95
Prezzo dichiarato: € 88.000

Comparable c

Atto di compravendita notaio Parlamenti del 20/10/2021 rep. 11779/9034.
Indirizzo: Località Paggese n. 199/c
Dati Catastali: Foglio 60, particella 725, sub. 31
Superficie catastale (DPR 138/98): mq 89
Prezzo dichiarato: € 92.000

6.3 Caratteristiche di confronto

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita scheda di riepilogo allegata (tabella riepilogativa dati), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.
Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- CONSISTENZA RAGGUAGLIATA: per il dato della consistenza si utilizza la superficie commerciale ragguagliata, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98;

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 4840926f87937c - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521610057 4cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata = 1
- normale = 2
- ricercata = 3

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - economica = 1
  - civile = 2
  - signorile = 3

- STATO MANUTENTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare considerata, anche in base ad eventuali ristrutturazioni e manutenzioni.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - ottimo = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano, tenendo conto della presenza o meno dell'impianto ascensore nel fabbricato.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori, con "n" pari al livello ove risulta ubicata l'unità immobiliare considerata.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 74cb8fac9809305c67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Piano	Ascensore	
	con	senza
Seminterrato	0	0
Terra	3	3
Rialzato	5	5
Primo	6	6
Secondo	7	5
intermedio (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n
ultimo (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n
attico (n° del piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n

- ORIENTAMENTO PREVALENTE: fa riferimento all'orientamento prevalente dell'unità immobiliare considerata.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- Nord = 1
- Nord-Est / Nord-Ovest = 2
- Est / Ovest = 3
- Sud-Est / Sud-Ovest = 4
- Sud = 5

- QUALITÀ DELL'AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell'affaccio prevalente dell'unità immobiliare, determinata dalla presenza di condizioni di limitazione della veduta o, al contrario, di particolare panoramicità.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - scadente = 1
  - normale = 2
  - di pregio = 3

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali, anche in re-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

lazione all'altezza interna e alla presenza di spazi esterni ad uso esclusivo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- ottima = 3

- NUMERO BAGNI: valorizza la presenza di una maggiore dotazione dei servizi igienici.

  Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:
  - 1 = 1
  - 2 = 2
  - >2 = 3

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

6.4 Tabella dei dati

ASTAlegale.net

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima. Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati, sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima. Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica *quantitativa*, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (ad es.: la consistenza della superficie);
- nel caso di caratteristica *qualitativa*, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (ad es.: per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al corrispondente nomenclatore è: degradata = 1, normale = 2; ricercata = 3).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nell'allegato (*tabella dei dati*).

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f07f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4510521 61005/4cb8fac98093305b6/e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

6.5.Tabella dei prezzi marginali

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i *prezzi marginali* delle singole caratteristiche si fa riferimento:

- al prezzo unitario minimo (p_{Cmin}) nel caso della consistenza ragguagliata,
- alla consistenza del *subject* (S_{TS}) per lo stato manutentivo,
- al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti ***K*** (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti) come esplicitato nella *tabella dei prezzi marginali* allegata.

6.6 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun comparable e il subject.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del comparable supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il subject.

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del comparable, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del subject.

I prezzi corretti di ciascun comparable, come sopra determinati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi è lecito effettuare la sintesi valutativa mediante la semplice media aritmetica, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così ottenuto, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f87f937e - Firmato Da: Di PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574:b8ac9809305b87c8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I valori dei comparable che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto esposto, si compila la tabella di valutazione allegata.

Nella tabella sottostante si riportano i valori degli appartamenti oggetto di valutazione.

(all. 16 calcoli per singola unità)

lotto	dati catastali			valutazione			allegato
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq	
1	60	729	9	83.872	79	1.062	16.1
2	60	729	10	66.155	64	1.034	16.2
3	60	729	11	90.944	87	1.045	16.3
4	60	729	13	71.457	65	1.099	16.4
5	60	729	14	97.129	89	1.091	16.5
6	60	729	16	80.275	65	1.235	16.6
7	60	729	26	90.944	87	1.045	16.7
8	60	729	27	59.945	57	1.052	16.8
9	60	729	28	90.944	87	1.045	16.9
10	60	729	29	98.010	90	1.089	16.10
11	60	729	30	64.372	57	1.129	16.11
12	60	729	31	98.887	91	1.087	16.12
13	60	729	32	106.830	90	1.187	16.13
14	60	729	33	73.207	57	1.284	16.14
15	60	729	34	107.714	91	1.184	16.15

Per quanto riguarda il valore di mercato delle autorimesse, sentite le Agenzie Immobiliari ed i tecnici liberi professionisti che operano nel settore, si è rilevato che la prassi di mercato comune è quella di

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092a5f5f7f937a - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b07e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

attribuire alle autorimesse un valore unitario pari al 50% del valore dell'unità abitativa.

Dalla tabella sovrastante si evince che il valore medio unitario della porzione residenziale è pari a circa €/mq 1.110, si ritiene pertanto equo un valore unitario da attribuire alle autorimesse pari ad €/mq 555.

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori delle autorimesse oggetto di valutazione.

lotto	dati catastali			valutazione		
	foglio	particella	sub	valore	mq	val.unit €/mq
16	60	729	3	13.875	25	555
17	60	729	4	11.655	21	555
18	60	729	5	12.765	23	555
19	60	729	6	12.765	23	555
20	60	729	8	12.765	23	555
21	60	729	18	12.210	22	555
22	60	729	19	11.655	21	555
23	60	729	20	13.875	25	555
24	60	729	21	11.655	21	555
25	60	729	23	12.210	22	555
26	60	729	24	12.765	23	555

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfettari:

a) abbattimento in relazione all'assenza della garanzia per vizi e servitù occulte e le eventuali spe-

CTU Donatella Di Paolo
Architetto
Via Colombo, 70 - San Benedetto del Tronto

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484002a5f67f637e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161006574cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

se condominiali insolute: si decurterà il **5% del totale;**

b) abbattimento per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile: considerate che le diversa caratteristiche dei beni presi a parametro sono già state considerate nella sopra indicata valutazione del più probabile valore di mercato, non si applicherà alcuna decurtazione;

c) abbattimento per lo stato di possesso:

visto quanto sopra esposto in merito allo stato di possesso, gli immobili risultano locati e pertanto si applicherà una riduzione del **5% del totale;**

d) per altri oneri e pesi: non avendo riscontrato altri oneri e pesi non si applicherà alcuna decurtazione

Il totale degli abbattimenti forfettari è quindi pari **al 10,0 %**

Alla luce di quanto esposto nella sottostante tabella vengono riportati i valori di tutti gli immobili oggetto di valutazione.

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 48402e5f87f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cbdfac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

lotto	dati catastali			valutazione			
	foglio	particella	sub	valore	abbattimento	valore finale	valore finale arrotondato
1	60	729	9	83.872	10%	75.485	75.500
2	60	729	10	66.155	10%	59.540	59.500
3	60	729	11	90.944	10%	81.850	81.800
4	60	729	13	71.457	10%	64.311	64.300
5	60	729	14	97.129	10%	87.416	87.400
6	60	729	16	80.275	10%	72.248	72.200
7	60	729	26	90.944	10%	81.850	81.800
8	60	729	27	59.945	10%	53.951	54.000
9	60	729	28	90.944	10%	81.850	81.800
10	60	729	29	98.010	10%	88.209	88.200
11	60	729	30	64.372	10%	57.935	57.900
12	60	729	31	98.887	10%	88.998	89.000
13	60	729	32	106.830	10%	96.147	96.100
14	60	729	33	73.207	10%	65.886	65.900
15	60	729	34	107.714	10%	96.943	96.900
16	60	729	3	13.875	10%	12.488	12.500
17	60	729	4	11.655	10%	10.490	10.500
18	60	729	5	12.765	10%	11.489	11.500
19	60	729	6	12.765	10%	11.489	11.500
20	60	729	8	12.765	10%	11.489	11.500
21	60	729	18	12.210	10%	10.989	11.000
22	60	729	19	11.655	10%	10.490	10.500
23	60	729	20	13.875	10%	12.488	12.500
24	60	729	21	11.655	10%	10.490	10.500
25	60	729	23	12.210	10%	10.989	11.000
26	60	729	24	12.765	10%	11.489	11.500

L'analisi effettuata ha permesso di ricavare il piu' probabile valore di mercato della singola unità immobiliare in oggetto che è risultato pari ad **€ 12.765,00 (Euro DODICIMILASETTECENTOSESSANTACINQUE/00)**

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati gli abbattimenti forfettari:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

€ 12.765,00 - 10% =

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e58f7f037e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fec080030b0678

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ARROTONDATO € 11.500,00 (UNDICIMILACINQUECENTO/00)

6.7 – Precisazioni

Si precisa che per la redazione del presente elaborato peritale non sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- Non sono state eseguite indagini geologiche, chimiche o fisiche sull'immobile oggetto di vendita;
- Non sono state eseguite verifiche di carattere statico sull'immobile oggetto di esecuzione;
- Non sono stati verificati i confini della proprietà oggetto di vendita.

CAPITOLO 7 –

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

La proprietà oggetto di esecuzione immobiliare consiste nei diritti di piena proprietà di un box auto posto al piano terra di una palazzina condominiale, composta da quattro piani, per complessivi 18 appartamenti e 18 Garage.
L'immobile è situato in una zona residenziale poco distante dal centro del paese di Acquasanta Terme, dotato di tutte le opere di urbanizzazione.
L'immobile completato nell'anno 2011 (anno di deposito del collaudo strutturale) è stato costruito con struttura portante in Cemento armato, i solai sono in latero-cemento e le pareti perimetrali sono del tipo in laterizio a cassa vuota, Le pareti che dividono i box sono realizzate con blocchi di cemento forato lasciati a faccia vista.
Ai box si accede e si esce utilizzando due rampe che collegano direttamente alla strada Comunale posta ad Ovest dell'edificio.

Sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche ed edilizie:

a) Maggiore profondità dei box posti sul lato Ovest e che si trovano al di sotto della linea di terra.

b) Maggiore altezza interna del piano seminterrato approvata a ml. 2,40 mentre attualmente risulta ml. 2,85 (come indicato anche sulle planimetrie catastali);
In merito alla difformità riscontrate, il futuro acqui-

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f67f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005 71cb8fac6509305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

rente dovrà provvedere a ripristinare le dimensioni autorizzate del locale box al piano seminterrato.
Oppure sanarle ai sensi del DPR 380/2001 previo pagamento della sanzione di legge. La spesa complessiva che il futuro acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, per la variazione catastale, per dei bolli, diritti di segreteria e sanzioni di legge sarà pari a circa €. 2.000,00
Per maggiori e necessarie informazioni si rimanda all'elaborato peritale ed ai relativi allegati, il tutto depositato presso la competente Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta registrato un contratto di locazione abbinato con l'appartamento locato alla signora , a decorrere dal 1/02/2017 per 4+4 anni.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è distinta all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Acquasanta Terme:

- **Foglio 60 Part.729 sub.24** cat. C/6 classe 4 consistenza 19 mq Totale: Totale escluse aree scoperte 23 mq rendita euro 33,36 Via Paolo Buonamici snc piano T scala B
  La predetta u.i.u. risulta intestata catastalmente a:

***PREZZO BASE D'ASTA* per i diritti Piena Proprietà**
€ 11.500,00 (UNDICIMILACINQUECENTO/00)

CONCLUSIONI

Il valore stimato complessivo dell'intero compendio immobiliare è di Euro 141.888,00 da cui sottratti gli abbattimenti forfettari del 10% e gli arrotondamenti, si deduce che il VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA risulta essere Euro 1.276.800,00.

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 434 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione della Giudice

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e57e7f937e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45105216100574cb8fac9809305b67eeb

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.
La presente relazione viene trasmessa per via telematica alla competente Cancelleria.
Con osservanza

Il CTU
Arch. Donatella Di Paolo

Allegati

ASTAlegale.net

Firmato Da: TETA FABRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 484092e5f67f037e - Firmato Da: DI PAOLO DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 451052161005714cb8fac9809305b67e8

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009