

Dott. PIETRO CIARLETTA - NOTAIO in OSIMO - Via San Gennaro, 28 - c.a.p. 60027 - Tel. 071-7132661 - Fax 071-714967
Ufficio secondario: Via S. Francesco, 11 - 60024 PILOTTORANO - Tel. 071-7222255

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Dott. Marco Morroni
Tecnico stimatore: Geom. Federica Mattioni

PERIZIA TECNICA E DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI
[REDACTED]
[REDACTED]



MARCA DA BOLLE
Merce di Economia €274,00
01002571 00001824 90RSJ001
00006902 12/02/2024 10:35:23
4578-00610 9624E48244651565
IDENTIFICATIVO : 81220812132572



Osimo, 25.06.2024

Il tecnico stimatore
(Geom. Federica Mattioni)



Federica Mattioni

La sottoscritta geom. Federica Mattioni, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1782, con studio ad Osimo Piazza Leopardi, 2, a seguito della nomina di tecnico stimatore, autorizzata dal Giudice Delegato ai fallimenti del Tribunale civile di Ancona, Dott.ssa Giuliana Filippello, nella Liquidazione Giudiziale n. 4/2024 [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ammento dell'incarico conferitogli con la redazione della presente relazione.

PREMESSA

In data 07/03/2024, il Giudice Delegato ai fallimenti del Tribunale Civile di Ancona, Dott.ssa Giuliana Filippello, autorizzava la nomina di tecnico stimatore nel [REDAZIONE] Geom. Federica Mattioni, riceveva l'incarico della valutazione del compendio immobiliare.

A tal fine si è proceduto secondo quanto segue:

- Acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali delle visure catastali relative alle proprietà dei [REDAZIONE] con prelevamento delle relative planimetrie catastali degli immobili;
- Acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali delle visure catastali storiche relative alle proprietà dei [REDAZIONE]
- Acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di tutti i certificati ipotecari relativi agli ultimi venti anni;
- Sopralluoghi dei beni immobili di proprietà;
- Acquisizione dei titoli abilitativi presso i Comuni di appartenenza dei fabbricati;
- Descrizione degli immobili, indicazione dei passaggi di proprietà, elenco delle ipoteche o diritti iscritti;
- Verifica dell'esistenza di opere abusive e, in caso, eventuale ipotesi di regolarizzazione tramite sanatoria o ripristino dello stato legittimato.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

A seguito delle visure catastali effettuate, [REDAZIONE] per una quota pari ad 1/4:

- **Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 18** via Donato Bramante n.50, piano 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81, Superficie totale mq. 155, totale escluse aree scoperte mq. 147.
- **Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 19** via Donato Bramante n.50, piano 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, Superficie totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 117.

- Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 25 via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 17 mq., rendita € 27,22, superficie 19 mq.

- Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 26 via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 25,62 superficie 17 mq.

- Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 30 via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 20 mq., rendita € 32,02 superficie 21 mq.

A seguito delle visure catastali effettuate, è risultato intestato alla sig.ra Sipilovic Ena il seguente immobile, per una quota pari ad 1/1:

- Comune di Numana Foglio 11 particella 383 subalterno 2 via Costa Verde snc, piano T, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6,0 vani, rendita € 712,71, Superficie totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 85.

A seguito del sopralluogo presso i beni oggetto del fallimento, si conferma l'esatta individuazione catastale, mentre per le difformità sulle partizioni interne dei locali si rimanda alla successiva analisi.

Inoltre, si precisa che per i tre garage siti nel Comune di Castelfidardo, l'accesso avviene da via Picasso n. 4 e non dalla via Bramante ma l'incongruenza toponomastica è insignificante dal punto di vista della valutazione degli immobili.

La stessa situazione si riscontra anche per l'abitazione sita nel Comune di Numana, l'accesso avviene da via Costa Verde ma l'indirizzo corretto è via Pasolini n. 139; l'incongruenza toponomastica è insignificante dal punto di vista della valutazione degli immobili.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Comune di Castelfidardo

Foglio 21 particella 20 subalterni 18-19-25-26-30

Subalterno 18: trattasi di abitazione posta al piano terzo (attico) di un fabbricato a carattere residenziale di più ampie dimensioni avente forma a T costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è anche dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano (terzo).

Il complesso residenziale si trova nella prima periferia del Comune di Castelfidardo e ha a disposizione tutti i servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Al momento non sono stati ancora reperiti i documenti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo ma dalla data di presentazione dell'accatastamento si presume che il fabbricato sia stato costruito durante la prima metà degli anni '80.



La sottoscritta, pertanto, si riserva di integrare la presente perizia qualora dai documenti urbanisti risultassero situazioni diverse da quanto di seguito relazionato.

L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si trovano una cucina abitabile e un ampio soggiorno-sala, la zona notte è composta da tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e un ripostiglio.

La stessa è dotata di due balconi di cui uno con vista verso Nord, mentre l'altro, più ampio e panoramico, ha vista a Sud-Est verso il mare.

Vi si accede dal vano scala comune, dotato di un modesto androne al piano terra e di un ascensore condominiale.

L'ingresso al vano scala comune viene garantito dalla corte comune che ha un doppio accesso, da via Bramante a Nord attraverso una servitù di passaggio sulla corte del fabbricato censito con la particella 19, e a Sud da via Picasso.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'abitazione consta di una superficie lorda di circa mq. 147 e in considerazione della conformazione della copertura, ha un'altezza interna costante di 2,70 ml. per la maggior parte dell'appartamento tranne che in di due camere da letto e un bagno, che si affacciano sul lato Est del fabbricato, che hanno un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 2,05.

Si precisa, inoltre, che nell'ingresso e in parte del soggiorno, è stato eseguito un ribassamento del soffitto per la posa in opera di faretti alogeni di puro carattere estetico.

Facendo un raffronto con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata una difformità nel soggiorno-sala in quanto è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso, dotata di porta a scrigno, che ha permesso la creazione di una nuova stanza.

Durante il sopralluogo gli attuali proprietari hanno confermato che tale opera è stata realizzata senza richiedere nessuna autorizzazione urbanistica pertanto risulta essere abusiva.

L'abuso può essere sanato con pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale o può essere ripristinato lo stato legittimato dell'appartamento tramite la demolizione e smaltimento dei materiali di risulta; il costo di tali operazioni verrà detratto dal valore dell'immobile stimato.

L'abitazione presenta impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono dotati di tapparelle in pvc, le porte sono in legno tamburato, alcune dotate di vetro, mentre il portoncino di ingresso ha una leggera blindatura.

I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, mentre i balconi sono rifiniti con piastrelle antigelive.

I parapetti dei balconi sono in muratura con intonaco bucciato e rifiniti con copertina in travertino bianco.

Altra lieve difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale, riguarda un muretto presente sul balcone che si affaccia a Sud, che divide lo stesso, dalla porzione di balcone di pertinenza dell'appartamento vicino individuato con il sub 19.

Il disimpegno della zona notte è dotato di un oblò incassato nella copertura che permette un'illuminazione naturale.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma e radiatori in ghisa.

Ad oggi l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, anche se, come detto sopra, le finiture e gli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

Nell'immediato si riscontra la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria al fine di eliminare quei fenomeni di umidità presenti sulle pareti perimetrali, nonché la tinteggiatura interna dell'appartamento e dei radiatori che presentano fenomeni di ossidazione.

Per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive (divisorio interno al soggiorno e muretto di separazione dei balconi) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria e aggiornamento catastale il tutto con spese ipotizzate di circa € 3.000 omni comprensivo.

Qualora si volesse procedere al ripristino della situazione legittimata, si dovrà eseguire la demolizione del muro in cartongesso, la rimozione della porta scorrevole e la demolizione del muretto in muratura sul balcone con il relativo smaltimento dei materiali di risulta con una spesa ipotizzata di circa € 1.500 omni comprensivo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella valutazione si assumerà, in detrazione, la media dei due valori pari ad € 2.250,00.

Subalterno 19: trattasi di abitazione posta al piano terzo (attico) di un fabbricato a carattere residenziale di più ampie dimensioni avente forma a T costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è anche dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano (terzo).

Il complesso residenziale si trova nella prima periferia del Comune di Castelfidardo e ha a disposizione tutti i servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Al momento non sono stati ancora reperiti i documenti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo ma dalla data di presentazione dell'accatastamento si presume che il fabbricato sia stato costruito durante la prima metà degli anni '80.

La sottoscritta, pertanto, si riserva di integrare la presente perizia qualora dai documenti urbanistici risultassero situazioni diverse da quanto di seguito relazionato.

L'unità immobiliare è costituita da una zona giorno in cui si trovano un cucinino, una sala da pranzo, un soggiorno e un ripostiglio, la zona notte è composta da due camere da letto, due bagni e un disimpegno.

La stessa è dotata di due balconi di cui uno con vista verso Nord, mentre l'altro, più panoramico, con vista verso Sud-Est verso il mare.

Vi si accede dal vano scala comune, dotato di un modesto androne al piano terra e di un ascensore condominiale.

L'ingresso al vano scala comune viene garantito dalla corte comune che ha un doppio accesso, da via Bramante a Nord attraverso una servitù di passaggio sulla corte del fabbricato censito con la particella 19, e a Sud da via Picasso.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'abitazione consta di una superficie lorda di circa mq. 117 e in considerazione della conformazione della copertura, ha un'altezza interna costante di 2,70 ml. per la maggior parte dell'appartamento tranne che in di due camere da letto e un bagno, che si



affacciano sul lato Ovest del fabbricato, che hanno un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 2,05.

Si precisa, inoltre, che nell'ingresso è stato eseguito un ribassamento del soffitto in cartongesso ed è stata realizzata una pedana rialzata in legno, nel soggiorno, per dare movimento all'ambiente il tutto di puro carattere estetico.

Facendo un raffronto con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata una difformità nel cucinino in quanto è stato demolito il divisorio che creava un ripostiglio.

L'abuso può essere sanato con pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale o può essere ripristinato lo stato legittimato dell'appartamento tramite la demolizione e smaltimento dei materiali di risulta; il costo di tali operazioni verrà detratto dal valore dell'immobile stimato.

L'abitazione presenta impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono dotati di tapparelle in pvc, le porte sono in legno tamburato, alcune dotate di vetro, mentre il portoncino di ingresso ha una leggera blindatura.

I pavimenti e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, mentre i balconi sono rifiniti con piastrelle antigelive.

I parapetti dei balconi sono in muratura con intonaco bucciato e rifiniti con copertina in travertino bianco.

Altra lieve difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale, riguarda un muretto presente sul balcone che si affaccia a Sud, che divide lo stesso, dalla porzione di balcone di pertinenza dell'appartamento vicino individuato con il sub 18.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma e radiatori in ghisa.

Ad oggi l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, anche se, come detto sopra, le finiture e gli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

Nell'immediato si riscontra la necessità di eseguire alcune opere di manutenzione straordinaria al fine di eliminare quei fenomeni di umidità presenti sulle pareti perimetrali, nonché la tinteggiatura interna dell'appartamento e dei radiatori che presentano fenomeni di ossidazione.

Per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive (divisorio interno al cucinino e muretto di separazione dei balconi) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria e aggiornamento catastale il tutto con spese ipotizzate di circa € 3.000 omni comprensivo.

Qualora si volesse procedere al ripristino della situazione legittimata, si dovrà eseguire la demolizione del muretto in muratura sul balcone con il relativo smaltimento dei materiali di risulta e la ricostruzione del divisorio nel cucinino con una spesa ipotizzata di circa € 1.000 omni comprensivo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella valutazione si assumerà, in detrazione, la media dei due valori pari ad € 2.000,00.

Subalterno 25: trattasi di un'autorimessa posta al piano primo sotto strada di un fabbricato a carattere residenziale di più ampie dimensioni avente forma a T costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro.

Come già detto, in visura catastale il garage si trova in via Bramante n. 50 ma in realtà l'accesso all'androne comune che conduce al garage è da Via Picasso n. 4.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è anche dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano.

Il complesso residenziale si trova nella prima periferia del Comune di Castelfidardo e ha a disposizione tutti i servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Al momento non sono stati ancora reperiti i documenti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo ma dalla data di presentazione dell'accatastamento si presume che il fabbricato sia stato costruito durante la prima metà degli anni '80.

La sottoscritta, pertanto, si riserva di integrare la presente perizia qualora dai documenti urbanistici risultassero situazioni diverse da quanto di seguito relazionato.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con accesso dall'androne comune dotato di porta basculante automatica, mentre ogni singolo garage è dotato di porta basculante in ferro ad azionamento manuale.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'autorimessa consta di una superficie lorda di circa mq. 19 per un'altezza interna reale di 2,90 ml.

Facendo un raffronto con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata una difformità nel muro divisorio con il garage limitrofo individuato con il sub 26 in quanto la parete non esiste, creando quindi un unico grande garage con due accessi carrai.

Anche l'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in planimetria catastale ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio.

Il garage ha pavimenti, finiture e impianto elettrico dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

La pavimentazione è di tipo industriale mentre le pareti risultano in parte intonacate e in parte a cemento; per l'impianto elettrico si precisa che essendo un unico locale con il sub 26 è stato eseguito un unico impianto che dovrà essere separato nel caso in cui siano venduti singolarmente.

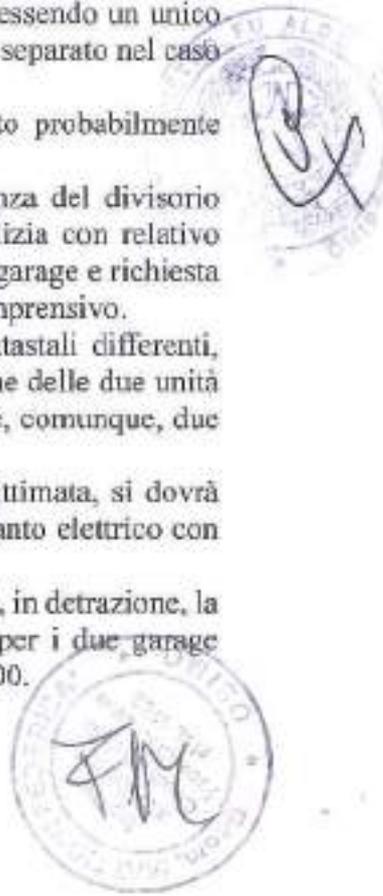
Sul soffitto si nota la presenza di infiltrazioni di acqua molto probabilmente derivanti dalle corti soprastanti.

Per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive (mancanza del divisorio interno tra i due garage) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria, aggiornamento catastale dei due garage e richiesta di nuova agibilità il tutto con spese ipotizzate di circa € 4.000 omni comprensivo.

Si precisa che attualmente i due garage hanno intestazioni catastali differenti, pertanto dal punto di vista urbanistico non è un problema fare la fusione delle due unità immobiliari, mentre dal punto di vista catastale si dovranno mantenere, comunque, due identificativi separati.

Qualora si volesse procedere al ripristino della situazione legittimata, si dovrà eseguire la ricostruzione del muro divisorio e la separazione dell'impianto elettrico con una spesa ipotizzata di circa € 2.000 omni comprensivo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella valutazione si assumerà, in detrazione, la media dei due valori pari ad € 3.000,00 da suddividere a sua volta per i due garage interessati, quindi sarà considerata, in detrazione, la somma di € 1.500,00.



Subalterno 26: trattasi di un'autorimessa posta al piano primo sotto strada di un fabbricato a carattere residenziale di più ampie dimensioni avente forma a T costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro.

Come già detto, in visura catastale il garage si trova in via Bramante n. 50 ma in realtà l'accesso all'androne comune che conduce ai garage è da Via Picasso n. 4.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è anche dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano.

Il complesso residenziale si trova nella prima periferia del Comune di Castelfidardo e ha a disposizione tutti i servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Al momento non sono stati ancora reperiti i documenti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo ma dalla data di presentazione dell'accatastamento si presume che il fabbricato sia stato costruito durante la prima metà degli anni '80.

La sottoscritta, pertanto, si riserva di integrare la presente perizia qualora dai documenti urbanistici risultassero situazioni diverse da quanto di seguito relazionato.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con accesso dall'androne comune dotato di porta basculante automatica, mentre ogni singolo garage è dotato di porta basculante in ferro ad azionamento manuale.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'autorimessa consta di una superficie lorda di circa mq. 17 per un'altezza interna reale di 2,90 ml.

Facendo un raffronto con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata una difformità nel muro divisorio con il garage limitrofo individuato con il sub 25 in quanto la parete non esiste, creando quindi un unico grande garage con due accessi carrai.

Anche l'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in planimetria catastale ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio.

Il garage ha pavimenti, finiture e impianto elettrico dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

La pavimentazione è di tipo industriale mentre le pareti risultano in parte intonacate e in parte a cemento; per l'impianto elettrico si precisa che essendo un unico locale con il sub 25 è stato eseguito un unico impianto che dovrà essere separato nel caso in cui siano venduti singolarmente.

Sul soffitto si nota la presenza di infiltrazioni di acqua molto probabilmente derivanti dalle corti soprastanti.

Per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive (mancanza del divisorio interno tra i due garage) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria, aggiornamento catastale dei due garage e richiesta di nuova agibilità il tutto con spese ipotizzate di circa € 4.000 omni comprensivo.

Si precisa che attualmente i due garage hanno intestazioni catastali differenti, pertanto dal punto di vista urbanistico non è un problema fare la fusione delle due unità immobiliari, mentre dal punto di vista catastale si dovranno mantenere, comunque, due identificativi separati.

Qualora si volesse procedere al ripristino della situazione legittimata, si dovrà eseguire la ricostruzione del muro divisorio e la separazione dell'impianto elettrico con una spesa ipotizzata di circa € 2.000,00 onni comprensivo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella valutazione si assumerà, in detrazione, la media dei due valori pari ad € 3.000,00 da suddividere a sua volta per i due garage interessati, quindi sarà considerata, in detrazione, la somma di € 1.500,00.

Subalterno 30: trattasi di un' autorimessa posta al piano primo sotto strada di un fabbricato a carattere residenziale di più ampie dimensioni avente forma a T costituito da due corpi di fabbrica perpendicolari fra loro.

Come già detto, in visura catastale il garage si trova in via Bramante n. 50 ma in realtà l'accesso all'androne comune che conduce ai garage è da Via Picasso n. 4.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta intonacato e tinteggiato, inoltre la porzione di fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare in questione è anche dotata di ascensore che collega il fabbricato dal piano dei garage all'ultimo piano.

Il complesso residenziale si trova nella prima periferia del Comune di Castelfidardo e ha a disposizione tutti i servizi pubblici nelle immediate vicinanze.

Al momento non sono stati ancora reperiti i documenti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo ma dalla data di presentazione dell'accatastamento si presume che il fabbricato sia stato costruito durante la prima metà degli anni '80.

La sottoscritta, pertanto, si riserva di integrare la presente perizia qualora dai documenti urbanistici risultassero situazioni diverse da quanto di seguito relazionato.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con accesso dall'androne comune dotato di porta basculante automatica, mentre ogni singolo garage è dotato di porta basculante in ferro ad azionamento manuale.

Le parti comuni dell'immobile sono: la corte che permette l'accesso al vano scala e all'androne dei garage, spazio di manovra autorimesse, scala, androne garage, ascensore e locale motori ascensore.

L'autorimessa consta di una superficie lorda di circa mq. 21 per un'altezza interna reale di 2,90 ml.

Facendo un raffronto con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata la mancanza della rappresentazione dei pilastri della struttura all'interno del locale ma ciò non rappresenta abuso o difformità edilizia o catastale; per quanto riguarda l'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in planimetria catastale ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio.

Dal sopralluogo si è riscontrata la presenza di una condotta scarico (probabilmente di un bagno) dell'appartamento soprastante il garage.

Tale situazione crea una servitù di passaggio di condotta che insiste su circa metà della lunghezza del locale.

Ciò implica che il proprietario deve garantire l'accesso al garage per eventuali guasti o manutenzioni della condotta.

Il garage ha pavimenti, finiture e impianto elettrico dell'epoca di costruzione avvenuta nel 1986 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

La pavimentazione è di tipo industriale mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il locale è dotato oltre che dell'impianto elettrico, anche di quello idrico e fognario che non sono mai stati utilizzati.



Comune di Numana
Foglio 11 particella 383 subalterno 2

Subalterno 2: trattasi di abitazione posta al piano terra di una singola villetta bifamiliare che si sviluppa su due piani e dotata di giardini esclusivi.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura; esternamente risulta con rivestimento in pietra del Conero il piano terra e intonacato e tinteggiato il piano primo.

Il fabbricato si trova all'interno di un residence denominato "Adamo ed Eva" in cui si trovano numerose tipologie di fabbricati di varie dimensioni (bifamiliari e plurifamiliari); il complesso immobiliare è accessibile dai soli fruitori degli immobili e l'ingresso è dotato di barra automatica comandata da telecomando e controllato dal custode.

Si precisa che la via Costa Verde è di proprietà privata e i proprietari degli immobili del residence hanno la servitù di passaggio su di essa.

Il complesso residenziale si trova in una zona pianeggiante della frazione Marcelli di Numana distante circa 11km dalla spiaggia che può essere raggiungibile a piedi o con mezzi di locomozione; inoltre, il complesso residenziale si trova a circa 600 ml, in linea d'aria, distante dal Fiume Musone.

Tutto il residence sorge su una vecchia zona paludosa che è stata poi bonificata per la successiva costruzione.

In seguito alla richiesta di accesso atti al Comune di Numana è emerso che l'intero complesso è stato costruito in virtù dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 10508 del 25/09/2007;
- Variante prot. n. 11239/10 del 13/04/2011 e Autorizzazione Paesaggistica n. 69/2010 del 10/03/2011;
- Richiesta di agibilità prot. n. 5264 del 14/04/2011;
- SCIA in sanatoria prot. n. 018420 del 18/09/2023 ancora in corso di definizione.

L'unità immobiliare è costituita da zona giorno composta da cucina, soggiorno, anti-bagno e bagno e da una zona notte con due camere da letto, un bagno e disimpegno.

Esternamente l'appartamento è circondato dalla corte esclusiva che in parte risulta essere pavimentata e per la maggior parte lasciata a verde; il marciapiede è pavimentato in pietra, mentre le due pedane in corrispondenza dei pergolati sono in calcestruzzo.

L'abitazione è dotata di due pergolati in alluminio corredati da teli in pvc delle dimensioni di ml. 2,97 x 3,95 posti uno di fronte la cucina e l'altro a lato del soggiorno.

In corrispondenza delle altre aperture sono state realizzate due pensiline, sempre in alluminio, corredate da telo in PVC, a protezione dell'illuminazione solare diretta e delle piogge a vento sulle pareti.

L'accesso al giardino di proprietà e all'ingresso dell'abitazione avviene tramite un vialetto in pietra, in comune con l'appartamento posto al piano primo.

Tutta la corte individuata con il mappale 383 è recintata e l'accesso è delimitato da un cancello in ferro a cui si accede dalla strada interna del Resort dotata di marciapiedi.

L'unica parte comune dell'immobile è il vialetto di accesso alle proprietà individuata con il sub 1.

L'abitazione consta di una superficie lorda di circa mq. 85 per un'altezza interna di 2,72 ml. circa.

Facendo un raffronto con i documenti urbanistici ritirati e con la planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata una difformità consistente nella mancata realizzazione di tre piccoli setti murari di cui due di fronte la porta di ingresso e l'altro in fondo alla cucina.

Inoltre, si è riscontrata una difformità relativa alla larghezza di alcune aperture (una nella camera singola e il finestrone della cucina) che nel progetto approvato sono rappresentate da 70 cm., ma realizzate da 90 cm come riportato nella relazione tecnica del progetto di variante, per cui la sottoscritta ritiene che si tratti semplicemente di un errore materiale nella rappresentazione del progetto di variante.

La stessa cosa vale per la finestra del bagno della zona notte in quanto in pianta sono scritte le misure corrette (cm 70/140) mentre sul prospetto n. 4 è rappresentata una finestra alta.

L'altezza rilevata non corrisponde con quella riportata in progetto e nella planimetria catastale ma ciò rientra nelle tolleranze costruttive del 2% dell'art. 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 per cui non costituisce abuso edilizio.

Relativamente ai due pergolati e alle due pensiline, si fa presente che sono stati posti in opera dall'attuale proprietaria dopo l'acquisto, senza presentare la preventiva richiesta di autorizzazione, pertanto sono da ritenersi abusivi.

Durante il sopralluogo è emerso che ad oggi la proprietaria ha presentato la SCIA in sanatoria di cui sopra e la relativa richiesta di compatibilità paesaggistica al fine di ottenere l'autorizzazione in sanatoria di tali opere.

Al momento le pratiche sono in corso per cui per cui la sottoscritta, per la valutazione degli stessi intende procedere con la media tra il valore di ripristino e quello dei pergolati e delle pensiline come se fossero autorizzati.

L'abitazione presenta impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture dell'epoca di costruzione avvenuta nel 2011 e non è mai stato oggetto di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e sono dotati di persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

La pavimentazione interna è costituita da listoni in pvc effetto "parquet", i bagni e il rivestimento della cucina hanno piastrelle in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma e radiatori in alluminio mentre l'impianto di climatizzazione serve il soggiorno e le due camere da letto.

Ad oggi l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione, anche se si nota la presenza di umidità di risalita sulle pareti esterne e su alcune interne.

Ciò probabilmente è dovuto al fatto che le fondazioni non sono state sufficientemente isolate dal terreno che originariamente era paludoso, inoltre si sono riscontrati distaccamenti del marciapiede dalla parete esterna che permette anche l'infiltrazione dell'acqua piovana.

Anche alcune finestre risentono di questa umidità e risultano rigonfiate e prive di tenuta in quanto non chiudono bene.

Dalla documentazione reperita relativamente alla classe energetica dell'unità immobiliare (APE) e al certificato di conformità ai requisiti acustici passivi è emerso che il fabbricato presenta delle carenze in merito agli isolamenti termo-acustici tanto è vero che l'unità immobiliare ricade nella classe D (categoria bassa per un edificio del 2011).

Nell'immediato si riscontra la necessità di eseguire quelle opere che riducano la presenza di umidità di risalita con conseguente ritinteggiatura interna dei locali oggetto di intervento.



Si precisa, infine, che tutto il complesso residenziale è costituito in condominio e la quota di spettanza della presente unità immobiliare è di circa € 1900,00 annui.

Per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive (muretti interni mancanti) sarà necessario predisporre una pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione pecuniaria e aggiornamento catastale il tutto con spese ipotizzate di circa € 3.000 omni comprensivo.

Qualora si volesse procedere al ripristino della situazione legittimata, si dovrà eseguire la costruzione dei tre spezzoni di muro con una spesa ipotizzata di circa € 1.000 omni comprensivo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, nella valutazione si assumerà, in detrazione, la media dei due valori pari ad € 2.000,00.

Relativamente al valore da assegnare ai pergolati si procederà come di seguito:

superficie pergolati mq. $11,73 \times n. 2 = 23,46$ mq.

valore assegnato al mq. € 275,00

valore dei pergolati regolari mq. $23,46 \times € 275 = € 6.451,50$

superficie pensiline mq. $7,88 + 4,21 = 12,09$

valore assegnato al mq. € 100,00

valore delle pensiline regolari mq. $12,09 \times € 100 = € 1.209,00$

valore complessivo dei pergolati e pensiline regolari € 7660,50

Spesa di rimozione dei pergolati e delle pensiline con relativo smaltimento dei materiali di risulta stimate in € 2.000,00.

Valore medio da assegnare alle pertinenze in fase di stima:

$€ 7.660,50 + (- € 2.000,00) = € 5.660,50$

$€ 5.660,50 / 2 = € 2.830,25$

PASSAGGI DI PROPRIETA', IPOTECHE O DIRITTI DI PRELAZIONE IMMOBILIARE DELL'IMMOBILE

Comune di Castelfidardo

Foglio 21 particella 20 subalterni 18-25

Dalle visure storiche (vedere allegato) scaricate dall'Agenzia delle Entrate si evince che i due immobili sono stati acquistati

in data 21/11/1986 con atto Notaio Pane Rep. n. 10632.

In seguito al decesso
aperta la relativa successione registrata in Ancona in data 21/09/2007 vol. 461 n. 9 per cui.

Pertanto, ad oggi l'intestazione degli immobili è la seguente:

Su detti immobili sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (vedere allegato)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2898 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 18-25;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 946;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi all'ipoteca: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED]

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2899 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 18-25;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 948;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO LA QUOTA DI 1/4 [REDACTED]

(Reg. Part. 2967 - Reg. Gen. 4185 del 29/02/2024 su F. 21 particella 20 sub 18-25;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 31/01/2024, Tribunale di Ancona n. di Rep. 4;

Dati relativi alla convenzione: ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

Dati relativi alla convenzione: NOTAIO SCOCCIANI ANDREA con sede a Osimo (AN), via Marco Polo;

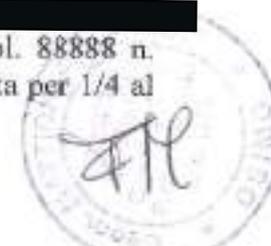
Soggetto a favore: Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 21 particella 20 subalterni 19-26

Dalle visure storiche (vedere allegato) scaricate dall'Agenzia delle Entrate si evince che i due immobili sono stati acquistati da [REDACTED]
[REDACTED]

in data 20/12/1988 con atto Notaio Borrelli Rep. n. 6514.
[REDACTED]

aperta la relativa successione registrata in Ancona in data 05/06/2022 vol. 88888 n. 248741 per cui, la quota di 1/2 di proprietà della De Cuius, è stata trasferita per 1/4 al



[REDACTED]
[REDACTED]
Pertanto, ad oggi l'intestazione degli immobili è la seguente:

[REDACTED]
proprietà 1/4;
[REDACTED]
[REDACTED]

Su detti immobili sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (vedere allegato)

[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2898 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 19-26;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 946;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2899 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 19-26;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 948;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- TRASCRIZIONE (Reg. Part. 2967 - Reg. Gen. 4185 del 29/02/2024 su F. 21 particella 20 sub 19-26;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 31/01/2024, Tribunale di Ancona n. di Rep. 4;

Dati relativi alla convenzione: ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

Dati relativi alla convenzione: NOTAIO SCOCCIANI ANDREA con sede a Osimo (AN), via Marco Polo;

Foglio 21 particella 20 subalterni 30

Dalle visure storiche (vedere allegato) scaricate dall'Agenzia delle Entrate si evince che l'immobile era stato acquistato dai sigg.ri Guerrini Stefania e Marra Ivo (1/2 ciascuno) dalla Ditta costruttrice del fabbricato [redacted] data 21/12/1987 con atto Notaio Borrelli Rep. n. 4999.

Successivamente, con atto Notaio Borrelli Rep. n. 15725 del 31/01/1994, è stato acquistato dai sigg.ri [redacted]

In seguito al decesso [redacted] si è aperta la relativa successione registrata in Ancona in data 21/09/2007 vol. 461 n. 9 per cui, la quota di 1/2 di proprietà del De Cuius, [redacted]

Pertanto, ad oggi l'intestazione degli immobili è la seguente:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Su detti immobili sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (vedere allegato)

CONTRO il [redacted]

CONTRO [redacted]

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2898 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 30;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 946;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi all'ipoteca: [redacted]
[redacted]
[redacted]



- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2899 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 21 particella 20 sub 30;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 948;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi all'ipoteca: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Soggetto a favore: [redacted]
[redacted]

- TRASCRIZIONE CONTRO LA QUOTA DI 1/4 [redacted]

(Reg. Part. 2967 - Reg. Gen. 4185 del 29/02/2024 su F. 21 particella 20 sub 30;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 31/01/2024, Tribunale di Ancona n. di Rep. 4;



Dati relativi alla convenzione: ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

Dati relativi alla convenzione: [REDACTED]

Soggetto a favore: Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione: [REDACTED]

Soggetto a favore: Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Comune di Numana

Foglio 11 particella 383 subalterno 2

Dalle visure storiche (vedere allegato) scaricate dall'Agenzia delle Entrate si evince che l'unità immobiliare costruita dalla [REDACTED] sede in Ancona, ha venduto alla [REDACTED] con atto Notaio Massei Andrea del 13/12/2011 Rep. n. 13974.

Successivamente il Tribunale di Ancona, con decreto di trasferimento immobili del 07/05/2020 Rep. n. 683 trasferiva l'unità alla [REDACTED]

In seguito, con atto [REDACTED] del 15/02/2021 Rep. n. 3314 la Ditta [REDACTED] con sede a Roma subiva una scissione e venne costituita la [REDACTED] con sede a Roma che divenne proprietaria dell'abitazione.

Con atto Notaio Bucci Renato del 09/09/2021 Rep. n. 5559 quest'ultima [REDACTED] vendeva l'immobile alla [REDACTED]

Pertanto, ad oggi l'intestazione dell'immobile è la seguente:

Su detto immobile sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni (vedere allegato)

CONTRO [REDACTED]

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2760 -Reg. Gen. 21338 del 10/09/2021 su F. 11 particella 383 sub 2;

Dati relativi al titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO-NOTAIO BUCCI RENATO del 09/09/2021 Rep. 5560/3777;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Soggetto a favore: Banco Marchigiano Credito Cooperativo con sede in Civitanovamarche CF 00096960430

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2898 -Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 11 particella 383 sub 2;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 946;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi all'ipoteca: [REDACTED]

Soggetto a favore: [REDACTED]

- ISCRIZIONE (Reg. Part. 2899 - Reg. Gen. 20292 del 04/08/2022 su F. 11 particella 383 sub 2^f;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 25/07/2022, Tribunale di Ancona n. di Rep. 948;

Dati relativi all'ipoteca: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Dati relativi all'ipoteca: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE (Reg. Part. 15335 - Reg. Gen. 23240 del 21/09/2022 su F. 11 particella 383 sub 2;

Dati relativi al titolo: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 16/09/2022, Notaio Massei Andrea Rep. 26462/19838;

Dati relativi alla convenzione: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;

Soggetto a favore: [REDACTED]

- TRASCRIZIONE (Reg. Part. 2967 - Reg. Gen. 4185 del 29/02/2024 su F. 21 particella 20 sub 30;

Dati relativi al titolo: ATTO GIUDIZIARIO del 31/01/2024, Tribunale di Ancona n. di Rep. 4;

Dati relativi alla convenzione: ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

Dati relativi alla convenzione: NOTAIO SCOCCIANI ANDREA con sede a Osimo (AN), via Marco Polo;

Soggetto a favore: Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED]

STIMA A VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterni 18-19-25-26-30

La sottoscritta ha ricavato il più probabile valore di mercato effettuando indagini di mercato sul valore venale per abitazioni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, e analizzando i valori della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Da ciò si è ricavata una "forbice" di quotazione minima di € 1.000/mq. e massima di € 1.400/mq. per le abitazioni mentre per i garage si è tenuta in considerazione i valori forniti dall'OMI che vanno dal minimo di € 450/mq. al massimo di € 650/mq.

Per cui, in base a quanto sopra relazionato si ritengono applicabili i seguenti valori:



- € 1.200/mq. per la parte abitativa
- € 200/mq. per i balconi
- € 500/mq. per le autorimesse

A questo i valori delle singole unità immobiliari sono i seguenti:

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 18

abitazione mq. 147,00 x € 1.200 =	€ 176.400
balconi mq. 33,00 x € 200 =	€ 6.600
	€ 183.000
A detrarre spese per la regolarizzazione	- € 2.250
Valore totale dell'immobile	€ 180.750

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 19

abitazione mq. 117 x € 1.200 =	€ 140.400
balconi mq. 18,50 x € 200 =	€ 3.700
	€ 144.100
A detrarre spese per la regolarizzazione	- € 2.000
Valore totale dell'immobile	€ 142.100

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 25

autorimessa mq. 19,00 x € 500 =	€ 9.500
A detrarre spese per la regolarizzazione	- € 1.500
Valore totale dell'immobile	€ 8.000

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 26

autorimessa mq. 17 x € 500 =	€ 8.500
A detrarre spese per la regolarizzazione	- € 1.500
Valore totale dell'immobile	€ 7.000

Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 30

autorimessa mq. 21,00 x € 500 =	€ 10.500
Riduzione per servitù di passaggio condotta fognaria -20%	- € 2.100
Valore totale dell'immobile	€ 8.400

Comune di Numana Foglio 11 particella 383 subalterno 2

La sottoscritta ha ricavato il più probabile valore di mercato effettuando indagini di mercato sul valore venale per abitazioni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, e analizzando i valori della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Da ciò si è ricavata una "forbice" di quotazione minima di € 2.000/mq. e massima di € 2.600/mq. per l'abitazione.

Per cui, in base a quanto sopra relazionato si ritengono applicabili i seguenti valori:

- € 2.300/mq. per la parte abitativa
- € 20/mq. per la corte esclusiva

A questo i valori delle singole unità immobiliari sono i seguenti:

Comune di Numana Foglio 11 particella 383 subalterno 2

abitazione mq. 85,00 x € 2.300	= € 195.500
corte mq. 250 x € 20	= € 5.000
pergolati e pensiline	€ 2.830,25
	<u>€ 203.330,25</u>

Arrotondato a € 203.300

Tenendo in considerazione tutte le problematiche esistenti nel fabbricato di cui si è parlato in precedenza, della posizione rispetto al litorale, al fiume Musone e in considerazione delle citate spese condominiali, si ritiene opportuno applicare una riduzione pari al 20% per cui il valore finale sarà € 162.640

A detrarre spese per la regolarizzazione	-€ 2.000
Valore totale dell'immobile	€ 160.640
Arrotondato a € 160.600	

VALORE DI LIBERO MERCATO

A seguito della perizia, il giudizio di stima finale risulta essere:

- **Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 18** via Donato Bramante n.50, piano 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81, Superficie totale mq. 155, totale escluse aree scoperte mq. 147.

€ 180.750 (euro centoottantamilasettecentocinquanta/00)

€ 180.750:4 = € 45.187,75 (euro quarantacinquemilacentoottantasette/75)

- **Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 19** via Donato Bramante n.50, piano 3, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84, Superficie totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 117.

€ 142.100 (euro centoquarantaduemilacento/00)

€ 142.100:4 = € 35.525,00 (euro trentacinquemilacinquecentoventicinque/00)

- **Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 25** via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 17 mq., rendita € 27,22, superficie 19 mq.

€ 8.000 (euro ottomila/00)

€ 8.000:4 = € 2.000,00 (euro duemila/00)



- Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 26 via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 16 mq., rendita € 25,62 superficie 17 mq.

€ 7.000 (euro settemila/00)

€ 7.000:4 = € 1.750,00 (euro millesettecentocinquanta/00)

- Comune di Castelfidardo Foglio 21 particella 20 subalterno 30 via Donato Bramante n.50, piano S1, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 20 mq., rendita € 32,02 superficie 21 mq.

€ 8.400 (euro ottomilaquattrocento/00)

€ 8.400:4 = € 2.100,00 (euro duemilacento/00)

- Comune di Numana Foglio 11 particella 383 subalterno 2 via Costa Verde snc, piano T, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6,0 vani, rendita € 712,71. Superficie totale mq. 98, totale escluse aree scoperte mq. 85.

€ 160.600 (euro centosessantamilaseicento)

Quanto sopra in evasione dell'incarico ricevuto.

Il tecnico stimatore
Geom. Federica Mattioni

