



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. MATTEO TOMASSINI

CF:TMSMTT74R30D542L

con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197

telefono: 3282048400

email: geom.tomassini.matteo@gmail.com

PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S2 appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, della superficie commerciale di **165,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE EDIFICIO

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio che si sviluppa su 4 livelli di cui un piano interrato e tre piani fuori terra.

Il piano interrato è utilizzato come cantina, i due piani superiori sono destinati ad abitazioni e il piano sottotetto è utilizzato come soffitta.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate sono realizzate con laterizi per lo più lasciati a faccia vista e per una parte intonacati e tinteggiati.

Sulle facciate lunghe sono presenti balconi che hanno i parapetti in c.a. verniciato con sovrastante tubolare metallico.

La corte perimetrale dell'edificio, comune anche con altro edificio posto più a ovest, non presenta recinzioni e la sistemazione è in parte a verde ed in parte con ghiaia.

L'accesso alla corte avviene attraverso una strada inghiaiaata posta sul confine Est del lotto, che attraversa nella parte iniziale altri due lotti identificati con le particelle 423 e 554 di altro proprietario estraneo alla procedura. Su queste grava una servitù di passaggio in favore anche della particella 7 lotto in cui ricade l'edificio oggetto della procedura.

A nord della corte condominiale in direzione del fabbricato interessato è presente il bombolotto del GPL a servizio dello stesso.

Il proprietario mi ha informato che la linea fognaria è costituita da fossa settica collegata al collettore pubblico.

DESCRIZIONE – LOTTO 1 – sub2

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è composta da un appartamento al piano terra rialzato, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo locale C.T., disimpegno zona notte, un bagno, un ripostiglio, una camera e un locale studio.

L'altezza dell'abitazione è di circa 2.75m.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in piastrelle di monocottura, i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro doppio con persiane in alluminio.

Il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico caldaia a GPL e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se fossero a norma.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa fisicamente dalla cantina di pertinenza dell'altra abitazione e non ha un ingresso autonomo come invece rappresentato nelle planimetrie catastali. La porta di fatto si apre sulla cantina affianco e si attraversa parte di quest'ultima per raggiungere la cantina interessata.

La cantina risulta suddivisa in due locali di cui uno utilizzato come wc.

Il Wc è rifinito con piastrelle in monocottura sia sul pavimento che sulle pareti e la parte restante delle pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre il resto della cantina è allo stato grezzo.

Presenta degli infissi in alluminio bianco ed un impianto elettrico realizzato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia, presumibilmente fuori norma.

Va segnalato che una parete controterra non è realizzata in c.a. ma in blocchetti di laterizio, forse come predisposizione per un futuro accesso dall'esterno.

Il locale sottotetto di pertinenza non risulta diviso dall'altra soffitta e risulta più grande rispetto a quanto riportato sui progetti e nelle planimetrie catastali.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, sul posto avviene da una porta posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-2, ha un'altezza interna di 275 abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense, piano: S1-T-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con: sub.3 e corte sub 9

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.000,00
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata alla procedura di esecuzione e da ricerche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister sono state individuate le seguenti formalità e gravami

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANT'ELPIDIO A MARE identificata al fg.37 part.IIe 200-199-87-7-105-165 , stipulato il 21/11/1989 a firma di Notaio Giampiero de Cesare ai nn. Rep.5887 di repertorio, trascritto il 24/11/1989 a Fermo ai nn. R.P. 5161 R.G. 7216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rogito.

Riguarda la costruzione dei fabbricati di cui alla richiesta di Concessione del 08/08/1989 di cui alla comunicazione del Comune in data 24/10/1989 prot. n.12250

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2013 a firma di Tribunale di Ancona sez. distaccata di Jesi ai nn. rep. 334/2013 di repertorio, iscritta il 12/06/2013 a Fermo ai nn. R.P. 640 R.G. 4233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 211.670,59.

La formalità è riferita solamente a fg. 37 part. 7 sub.2-3-6-12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2013 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. Rep. 1603 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Fermo ai nn. R.P. 98 R.G. 944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 9.410,92.

La formalità è riferita solamente a fg.37 part. 7 sub.2-3-6-12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2015 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Fermo ai nn. rep.267 di repertorio, trascritta il 20/03/2015 a Fermo ai nn. R.P. 1495 R.G. 1944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PATTI DI MUTUO, stipulata il 21/12/1990 a firma di Dott. Giuseppe Belogi , trascritta il 27/12/1990 a Fermo ai nn. R.P. 6089 e R.G. 8452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Dott. Giuseppe Belogi.

La formalità è riferita solamente a foglio 37 particelle 200-199-87-7-105-165

Fondo Patrimoniale, stipulata il 16/01/2012 a firma di Dott. Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. Rep.21386/10333 di repertorio, trascritta il 18/01/2012 a Fermo ai nn. R.P. 393 R.G. 536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Annotazione n.864 del 08/10/2014 (inefficacia parziale) a favore del Medioleasing SPA in forza del tribunale di Fermo in data 25/05/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata alla procedura di esecuzione e da ricerche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister sono stati individuati i seguenti titoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 28/01/2009), con atto stipulato il 28/01/2009 a firma di Notaio Vocaturo Cesare ai nn. rep.8493/2696 di repertorio, trascritto il 24/02/2009 a Fermo ai nn. R.P. 957 r.g.1511.

Il titolo è riferito solamente a fg.37 part.7 sub. 2-3 oltre diritti su corte fg.37 part.7 sub 9 (bene comune non censibile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/1989 fino al 28/01/2009), con atto stipulato il 05/10/1989 a firma di Notaio Giampiero de Cesare ai nn. rep.5528 di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a Fermo ai nn. R.P. 4323 R.G. 6038. Il titolo è riferito solamente a fg.37 particelle 200-199-87-7-105-165 (terreno agricolo con ruderi)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta mezzo PEC al comune di Sant'Elpidio a Mare dopo consultazione in sede mi sono stati inviate le pratica sottoelencate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. Prot.9643**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa colonica con annesso agricolo, rilasciata il 01/12/1989 con il n. pratica 2917-168/89 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. prot.5317**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muro di contenimento-concessione a sanatoria art.15 L47/85, rilasciata il 15/07/1991 con il n. pratica 85/91 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. prot.8449**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche progetto fabbricato colonico, rilasciata il 16/10/1993 con il n. Pratica 168/a-93 di protocollo

Sanatoria opere edilizie abusive L47/85 **N. Conc. n.29/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere abusive, presentata il 28/02/1995 con il n. prot.3390 di protocollo, rilasciata il 14/07/2000 con il n. conc. n.29/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE

La costruzione dell'edificio è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.2917-168/89 prot.9643 rilasciato il 01/12/1989, con la quale venne autorizzata la costruzione di casa colonica con annesso agricolo;
- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.85/91 prot.5317 rilasciato il 15/07/1991, con la quale venne autorizzata la costruzione muro di contenimento – concessione a sanatoria art.15 legge 47/85;
- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.168/a-93 prot.8449 rilasciato il 15/10/1993, con la quale venne autorizzata Modifiche progetto fabbricato colonico;
- Concessione in sanatoria n.29/2000 del 14/07/2000 n.271 del registro prot. n.03390 del 28/02/1995 con la quale venivano sanati tra l'altro i balconi al piano terra.

Non risulta tra la documentazione inviata l'agibilità dei locali dell'immobile.

Oltre alla ricerca presso gli uffici Comunali è stata effettuata anche una ricerca al Genio Civile per capire se fossero presenti la relazione struttura ultimata e il collaudo.

In effetti risultano depositati entrambi: la relazione struttura ultimata in data 03/06/1992 prot.3982, il collaudo il 03/06/1992 prot. n.3995/4207.

In entrambi si riporta che quanto realizzato risulta conforme al progetto approvato.

INCONGRUENZE RISCONTRATE SUI PROGETTI

Dall'analisi degli elaborati allegati alle varie concessioni si sono riscontrate alcune evidenti incongruenze:

- Concessione 1993 - Dimensioni del fabbricato: osservando la pianta del piano terra e del piano primo, stato modificato, si sono ravvisate delle strane differenze sulle dimensioni in pianta. Se osserviamo le dimensioni dei due corpi estremi dell'edificio troviamo riportato che al piano terra la dimensione netta in larghezza da un lato è 5.40 mentre dall'altro è di 5.30 (somma di 3.20+0.10+2.00). Se ora osserviamo il piano primo queste diventano 5.60 (P.T. 5.40) da un lato e 5.70 (somma di 3.60+0.10+2.00) dall'altro (P.T. 5.30). Considerato che la struttura e la tamponatura verticale è la medesima questo non sarebbe stato possibile.
- Concessione 1993 e sanatoria 2000 – ripartizione interna: La ripartizione interna del piano terra tra la concessione del 1993 e la sanatoria del 2000 è oggettivamente differente. Le modifiche interne non sono oggetto di sanatoria e non vi è alcuna pratica edilizia che autorizzava queste modifiche prima della sanatoria;
- Concessione del 1989 e sanatoria del 2000 – altezze locali: l'altezza utile dei locali in particolare del piano terra e primo passa da 2.70 della concessione del 1989 (nella variante del 1993 non è riportata la sezione) a 2.75 nella sanatoria del 2000. Questa differenza non viene menzionata tra gli abusi regolarizzati;
- Concessione 1993 e sanatoria del 2000 – pareti seminterrate: le pareti del locale posto al primo piano sottostrada rappresentate nel 1993 come interrate (quindi non oggetto di calcolo volumetrico) vengono rappresentate nella concessione del 2000 (nella sezione) come risultano sul posto e cioè seminterrate (quindi da conteggiare come volume anche se a metà). Questa difformità non viene menzionata nel condono.

Considerato che le differenze sopra elencate sono evidenti perché riportate sugli elaborati allegati alle varie pratiche, sarebbe a mio avviso stato opportuno, anche se la richiesta di sanatoria non prevedeva tali abusi, estendere la sanatoria anche a questi. Anche perché il richiedente, che di solito non è un tecnico, poteva non accorgersi di tali difformità.

Lo stesso ufficio tecnico avrebbe dovuto prima di rilasciare la sanatoria, che conteneva evidenti difformità rispetto ai progetti del 1993, segnalare tali incongruenze e consentire, se possibile, di estendere il condono anche al resto delle difformità previa verifica dello stabile nella sua interezza per capire quanti in effetti erano le macro-differenze.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra le misure sul posto con gli elaborati delle pratiche di cui sopra si sono

riscontrate le seguenti difformità:

Difformità comuni tra i due lotti:

1. La scala interna condominiale non corrisponde con quella riportata nel progetto architettonico. La rampa che scende al piano seminterrato si sviluppa lungo la parete a dx dell'ingresso mentre nell'elaborato è ad U. La prima rampa di scala che sale al piano terra rialzato ha un numero di gradini maggiori rispetto al progetto architettonico;
2. La cantina al piano primo sotto-strada non risulta divisa in due ma risulta unita. Le dimensioni della cantina sono maggiori di quelle riportate nei progetti architettonici sia in pianta che in altezza;
3. Le pareti del piano interrato non risultano ricoperte con il terreno come da progetto del 1989/1993;
4. Le dimensioni in pianta e in altezza sia del piano primo che del piano terra risultano maggiori a quelle riportate negli elaborati e lo spessore dei solai di interpiano risultano maggiori;
5. Sono presenti delle difformità prospettiche;
6. Il piano secondo sottotetto presenta sia dalla parte del sub.2 che dalla parte del sub.3 due locali non presenti sui disegni e planimetrie catastali. Di fatto due ulteriori porzioni di sottotetto.
7. Sulla corte comune è presente un manufatto in pali di cemento e manto in lamiera non presenti negli elaborati, inoltre in corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra sono presenti muretti e parete in vetro mattone oltre ad una pergola in legno.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato come segue:

Punto 1: andrà presentata una sanatoria per modifiche interne;

Punto 2: per la ripartizione andrà realizzata la parete. Per quanto riguarda le dimensioni in pianta esse possono essere considerate tolleranze costruttive viste le ridotte differenze. Per quanto riguarda la differenza dell'altezza (circa 15 cm) visto che l'intero piano risulta allo stato grezzo questa differenza potrebbe essere dovuta alla mancanza del massetto, della pavimentazione e dell'intonaco sul soffitto; quindi, una volta realizzati l'altezza dovrebbe risultare conforme.

Punto 3: andrà riportato del terreno sulle pareti non interrate come riportate nel progetto previa impermeabilizzazione delle pareti.

Punto 4: anche se per pochi centimetri la larghezza totale risulta fuori dalle tolleranze costruttive (2% della lunghezza massima approvata) mentre la lunghezza totale risulta in tolleranza. In altezza sommando complessivamente l'altezza dei piani fuori terra potrebbe la differenza rientrare nelle tolleranze costruttive. Però visto che parte delle misure non rientrano nelle tolleranze andrà individuata una soluzione per regolarizzare tali differenze.

La soluzione più semplice potrebbe essere quella di chiedere all'ufficio tecnico di riaprire la domanda di sanatoria del 1995 per le considerazioni fatte sopra. In caso contrario visto che le difformità riscontrate non possono essere sanate attraverso quanto previsto all'art.36 del DPR 380/01 ss.mm.ii. perché non si riuscirebbe ad avere la doppia conformità, l'unica soluzione percorribile rimarrebbe la fiscalizzazione dell'abuso edilizio attraverso la procedura prevista all'art.34 del DPR 380/01.

Punto 5-6: all'epoca il piano sottotetto non venne considerato nel calcolo del volume e considerata l'altezza delle due porzioni inferiori al colmo a m.1.80 anche oggi non sarebbe

da interessare dal calcolo volumetrico quindi verificandosi la doppia conformità di potrebbe procedere con una pratica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01. In concomitanza andranno regolarizzate anche le difformità prospettiche.

Punto 7: il manufatto sulla corte e la parete in verto mattone andranno rimossi. la pergola e i muretti andranno regolarizzati in concomitanza delle procedure suddette.

Difformità sub.2:

1. La porzione della cantina di pertinenza del sub. 2 presenta al suo interno un locale wc non presente negli elaborati architettonici anche se riportata nelle planimetrie catastali.
2. La ripartizione interna dell'abitazione non corrisponde con il progetto approvato nel 1993. La ripartizione corrisponde quasi fedelmente a quella riportata nell'elaborato del condono ma non vi è traccia di una sua regolarizzazione.
3. La superficie utile della soffitta di pertinenza è inferiore a quella riportata sia nei disegni che nelle planimetrie catastali.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato presentando una pratica di sanatoria si sensi dell'art.6bis e 37 del DPR 380/01 s.m.i.. Questo in concomitanza della regolarizzazione di cui alle parti comuni.

DIFFORMITA CATASTALI

Come già segnalato mezzo comunicazione sul portale telematico del tribunale in data 18-10-2023, vi sono delle difformità catastali che andrebbero regolarizzate prima di procedere con la vendita all'incanto dei beni e mi riferisco a quanto segue:

- a. Gli accessi delle cantine rappresentati sia al catasto che nei progetti, per effetto delle modifiche sulla scala di fatto sul posto non esistono. L'accesso ad esse avviene da un'unica porta che si apre sul lato della cantina del sub.3 e poi attraversando questa si accede alla cantina del sub.2;
- b. Non sono state rappresentate le due parti del sottotetto laterali (meglio descritte sulle difformità edilizie) e le soffitte riportate non sono conformi;
- c. Il subalterno 5 indicato nell'elaborato planimetrico quale scala comune, di fatto non risulta costituito al catasto.

La loro regolarizzazione andrebbe eseguita prima della vendita perché altrimenti la cantina del subalterno 2 non avendo un accesso diretto risulterebbe interclusa. Inoltre, non verrebbero trasferiti i diritti esclusivi sulle soffitte realizzate in ampliamento a quelle rappresentate sulle planimetrie catastali.

Dopo l'assegnazione dei due lotti, che realisticamente verrà fatta a due soggetti diversi, queste modifiche sarebbero più complesse ed inoltre comporterebbero anche dei costi notarili necessari al trasferimento dei diritti su spazi considerati un domani comuni (vedi ampliamento superficie soffitte) o spazi privati che dovranno inevitabilmente diventare comuni (vedi accessi alle cantine).

In ogni caso nella mia relazione terrò conto dei costi, presunti, che i futuri assegnatari dovranno sostenere per procedere alla regolarizzazione delle proprietà successivamente all'incanto.

Si tiene a precisare che le soluzioni proposte (vista anche la complessità del caso in esame) sulla regolarizzazione edilizia e catastale potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali e/o dell'agenzia delle entrate ufficio del territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Punti da 1-2-3-4-5-6-7 delle difformità comuni e 1-2-3 delle difformità specifiche del lotto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- punto 4 spazi comuni - Fiscalizzazione irregolarità ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 comprese spese tecniche ed sanzioni (valore presunto) - quota parte: €30.000,00
- Importo presunto per Pratica e sanzione per regolarizzazione grafica dei punti 1-5-6 parti comuni (quota parte): €3.500,00
- Punto 3 spazi comuni - Importo presunto per rinterro pareti fuori terra perimetrale all'edificio (esclusa rampa) quota parte: €2.500,00
- Punti 1-2-3 esclusivi lotto - Sanatoria modifiche interne abitazione e soffitta, compresa agibilità (salvo verifica impianti): €3.500,00
- punto 7 spazi comuni - Demolizione manufatti (quota parte): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di cui alle lettere a)-b)-c)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi presunti per variazioni catastali: €1.500,00
- Costo presunto notaio per rogito di permuta diritti (quota parte): €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA ELPIDIENSE 1901

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S2

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, della superficie commerciale di **165,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE EDIFICIO

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio che si sviluppa su 4 livelli di

cui un piano interrato e tre piani fuori terra.

Il piano interrato è utilizzato come cantina, i due piani superiori sono destinati ad abitazioni e il piano sottotetto è utilizzato come soffitta.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate sono realizzate con laterizi per lo più lasciati a faccia vista e per una parte intonacati e tinteggiati.

Sulle facciate lunghe sono presenti balconi che hanno i parapetti in c.a. verniciato con sovrastante tubolare metallico.

La corte perimetrale dell'edificio, comune anche con altro edificio posto più a ovest, non presenta recinzioni e la sistemazione è in parte a verde ed in parte con ghiaia.

L'accesso alla corte avviene attraverso una strada inghiaia posta sul confine Est del lotto, che attraversa nella parte iniziale altri due lotti identificati con le particelle 423 e 554 di altro proprietario estraneo alla procedura. Su queste grava una servitù di passaggio in favore anche della particella 7 lotto in cui ricade l'edificio oggetto della procedura.

A nord della corte condominiale in direzione del fabbricato interessato è presente il bombolotto del GPL a servizio dello stesso.

Il proprietario mi ha informato che la linea fognaria è costituita da fossa settica collegata al collettore pubblico.

DESCRIZIONE – LOTTO 1 – sub2

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è composta da un appartamento al piano terra rialzato, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo locale C.T., disimpegno zona notte, un bagno, un ripostiglio, una camera e un locale studio.

L'altezza dell'abitazione è di circa 2.75m.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in piastrelle di monocottura, i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro doppio con persiane in alluminio.

Il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico caldaia a GPL e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se fossero a norma.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa fisicamente dalla cantina di pertinenza

dell'altra abitazione e non ha un ingresso autonomo come invece rappresentato nelle planimetrie catastali. La porta di fatto si apre sulla cantina affianco e si attraversa parte di quest'ultima per raggiungere la cantina interessata.

La cantina risulta suddivisa in due locali di cui uno utilizzato come wc.

Il Wc è rifinito con piastrelle in monocottura sia sul pavimento che sulle pareti e la parte restante delle pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre il resto della cantina è allo stato grezzo.

Presenta degli infissi in alluminio bianco ed un impianto elettrico realizzato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia, presumibilmente fuori norma.

Va segnalato che una parete controterra non è realizzata in c.a. ma in blocchetti di laterizio, forse come predisposizione per un futuro accesso dall'esterno.

Il locale sottotetto di pertinenza non risulta diviso dall'altra soffitta e risulta più grande rispetto a quanto riportato sui progetti e nelle planimetrie catastali.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, sul posto avviene da una porta posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-2, ha un'altezza interna di 275 abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 252,81 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense, piano: S1-T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con: sub.3 e corte sub 9

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	P.	TERRA	106,00	x	100 %	=	106,00
RIALZATO							
BALCONI			26,00	x	50 %	=	13,00

CANTINA PERTINENZA	PIANO	S1	-	54,00	x	50 %	=	27,00
SOFFITTA PERTINENZA	PIANO	2	-	24,00	x	40 %	=	9,60
QUOTA IDENTIFICATA	SOTTOTETTO	NON	CATASTALMENTE	24,00	x	40 %	=	9,60
Totale:				234,00				165,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale via Porta Romana, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Indirizzo: Via Porta Romana

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.091,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Lombardia 140

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 977,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Trentino 120

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.095,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Etrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori OMI abitazioni civili stato conservazione Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il valore al metro quadrato da attribuire al bene interessato dalla procedura ho effettuato varie ricerche. Dapprima ho cercato immobili compravenduti negli ultimi 3/4 anni nella zona. Poi ho eseguito una ricerca sul portale immobiliare.it per individuare annunci immobiliari di appartamenti in vendita nella zona con caratteristiche simili a quello interessato. Inoltre ho effettuato una ricerca sul portale dell'agenzia delle entrate per individuare i valori OMI nella zona.

Da queste ricerche ne è scaturito che, i valori di vendite avvenute e annunci immobiliari hanno una forchetta ricompresa tra 980,00 euro e 1100,00 euro circa. L'OMI ha una forchetta ricompresa tra gli 800 e i 1100 euro/mq.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche ritengo che un valore al metro quadrato di superficie utile lorda attribuibile al bene possa essere di € 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,20 x 1.000,00 = **165.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi della zona. Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione e dell'accessibilità e della vista. Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per le sanatorie edilizie e catastali, e al valore che ne è scaturito è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a mare, agenzie: sito immobiliare.it, ed inoltre: comparabiliitalia.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S2	appartamento	165,20	0,00	165.200,00	165.200,00
				165.200,00 €	165.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 44.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.140,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 560,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S3 appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, della superficie commerciale di **177,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE EDIFICIO

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio che si sviluppa su 4 livelli di cui un piano interrato e tre piani fuori terra.

Il piano interrato è utilizzato come cantina, i due piani superiori sono destinati ad abitazioni e il piano sottotetto è utilizzato come soffitta.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate sono realizzate con laterizi per lo più lasciati a faccia vista e per una parte intonacati e tinteggiati.

Sulle facciate lunghe sono presenti balconi che hanno i parapetti in c.a. verniciato con sovrastante tubolare metallico.

La corte perimetrale dell'edificio, comune anche con altro edificio posto più a ovest, non presenta recinzioni e la sistemazione è in parte a verde ed in parte con ghiaia.

L'accesso alla corte avviene attraverso una strada inghiaata posta sul confine Est del lotto, che attraversa nella parte iniziale altri due lotti identificati con le particelle 423 e 554 di altro proprietario estraneo alla procedura. Su queste grava una servitù di passaggio in favore anche della particella 7 lotto in cui ricade l'edificio oggetto della procedura.

A nord della corte condominiale in direzione del fabbricato interessato è presente il bombolotto del GPL a servizio dello stesso.

Il proprietario mi ha informato che la linea fognaria è costituita da fossa settica collegata al collettore pubblico.

DESCRIZIONE – LOTTO 2 – sub 3

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è composta da un appartamento al piano primo, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo ripostiglio, wc, disimpegno zona giorno e zona notte, due camere, un bagno e un locale studio.

L'altezza dell'abitazione è di circa 2.75m.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in piastrelle di monocottura, i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro doppio con persiane in alluminio.

Il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico caldaia a GPL e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se fossero a norma.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa dalla cantina di pertinenza dell'altra abitazione avrebbe un ingresso autonomo ma su di esso deve accedere chi deve raggiungere la cantina affianco attraversando parte del subalterno 3.

La cantina si presenta come un unico locale allo stato grezzo.

Presenta degli infissi in alluminio bianco ed un impianto elettrico realizzato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia presumibilmente fuori norma.

Va segnalato che una parete controterra non è realizzata in c.a. ma in blocchetti di laterizio e su di essa è presente una porta in metallo che si apre su di una rampa carrabile. Questa si estende oltre la porta fino a scoprire anche parte della parete affianco ove insiste una finestra.

Il locale sottotetto di pertinenza non risulta diviso dall'altra soffitta e risulta più grande rispetto a quanto riportato sui progetti e nelle planimetrie catastali.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, sul posto avviene da una porta posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 275 abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense, piano: S1-1-2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con: sub 2 e corte comune per 3 lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata alla procedura di esecuzione e da ricerche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister sono state individuate le seguenti formalità e gravami

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune SANT'ELPIDIO A MARE identificata al fg.37 part.IIe 200-199-87-7-105-165 , stipulato il 21/11/1989 a firma di Notaio Giampiero de Cesare ai nn. Rep.5887 di repertorio, trascritto il 24/11/1989 a Fermo ai nn. R.P. 5161 R.G. 7216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rogito.

Riguarda la costruzione dei fabbricati di cui alla richiesta di Concessione del 08/08/1989 di cui alla comunicazione del Comune in data 24/10/1989 prot. n.12250

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/05/2013 a firma di Tribunale di Ancona sez. distaccata di Jesi ai nn. rep. 334/2013 di repertorio, iscritta il 12/06/2013 a Fermo ai nn. R.P. 640 R.G. 4233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 211.670,59.

La formalità è riferita solamente a fg. 37 part. 7 sub.2-3-6-12

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2013 a firma di Tribunale di Ancona ai nn. Rep. 1603 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Fermo ai nn. R.P. 98 R.G. 944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 9.410,92.

La formalità è riferita solamente a fg.37 part. 7 sub.2-3-6-12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2015 a firma di Ufficiale giudiziario tribunale di Fermo ai nn. rep.267 di repertorio, trascritta il 20/03/2015 a Fermo ai nn. R.P. 1495 R.G. 1944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PATTI DI MUTUO, stipulata il 21/12/1990 a firma di Dott. Giuseppe Belogi , trascritta il 27/12/1990 a Fermo ai nn. R.P. 6089 e R.G. 8452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Dott. Giuseppe Belogi.

La formalità è riferita solamente a foglio 37 particelle 200-199-87-7-105-165

Fondo Patrimoniale, stipulata il 16/01/2012 a firma di Dott. Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. Rep.21386/10333 di repertorio, trascritta il 18/01/2012 a Fermo ai nn. R.P. 393 R.G. 536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Annotazione n.864 del 08/10/2014 (inefficacia parziale) a favore del Medioleasing SPA in forza del tribunale di Fermo in data 25/05/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata alla procedura di esecuzione e da ricerche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister sono stati individuati i seguenti titoli.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 28/01/2009), con atto stipulato il 28/01/2009 a firma di Notaio Vocaturo Cesare ai nn. rep.8493/2696 di repertorio, trascritto il 24/02/2009 a Fermo ai nn. R.P. 957 r.g.1511.

Il titolo è riferito solamente a fg.37 part.7 sub. 2-3 oltre diritti su corte fg.37 part.7 sub 9 (bene comune non censibile)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/1989 fino al 28/01/2009), con atto stipulato il 05/10/1989 a firma di Notaio Giampiero de Cesare ai nn. rep.5528 di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a Fermo ai nn. R.P. 4323 R.G. 6038. Il titolo è riferito solamente a fg.37 particelle 200-199-87-7-105-165 (terreno agricolo con ruderi)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta mezzo PEC al comune di Sant'Elpidio a Mare dopo consultazione in sede mi sono stati inviate le pratica sottoelencate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. Prot.9643**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa colonica con annesso agricolo, rilasciata il 01/12/1989 con il n. pratica 2917-168/89 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. prot.5317**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muro di contenimento-concessione a sanatoria art.15 L47/85, rilasciata il 15/07/1991 con il n. pratica 85/91 di protocollo

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. prot.8449**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche progetto fabbricato colonico, rilasciata il 16/10/1993 con il n. Pratica 168/a-93 di protocollo

Sanatoria opere edilizie abusive L47/85 **N. Conc. n.29/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere abusive, presentata il 28/02/1995 con il n. prot.3390 di protocollo, rilasciata il 14/07/2000 con il n. conc. n.29/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE

La costruzione dell'edificio è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.2917-168/89 prot.9643 rilasciato il 01/12/1989, con la quale venne autorizzata la costruzione di casa colonica con annesso agricolo;
- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.85/91 prot.5317 rilasciato il 15/07/1991, con la quale venne autorizzata la costruzione muro di contenimento – concessione a sanatoria art.15 legge 47/85;
- Concessione di eseguire attività edilizia pratica n.168/a-93 prot.8449 rilasciato il 15/10/1993, con la quale venne autorizzata Modifiche progetto fabbricato colonico;
- Concessione in sanatoria n.29/2000 del 14/07/2000 n.271 del registro prot. n.03390 del 28/02/1995 con la quale venivano sanati tra l'altro i balconi al piano terra.

Non risulta tra la documentazione inviata l'agibilità dei locali dell'immobile.

Oltre alla ricerca presso gli uffici Comunali è stata effettuata anche una ricerca al Genio Civile per capire se fossero presenti la relazione struttura ultimata e il collaudo.

In effetti risultano depositati entrambi: la relazione struttura ultimata in data 03/06/1992 prot.3982, il collaudo il 03/06/1992 prot. n.3995/4207.

In entrambi si riporta che quanto realizzato risulta conforme al progetto approvato.

INCONGRUENZE RISCONTRATE SUI PROGETTI

Dall'analisi degli elaborati allegati alle varie concessioni si sono riscontrate alcune evidenti incongruenze:

- Concessione 1993 - Dimensioni del fabbricato: osservando la pianta del piano terra e del piano primo, stato modificato, si sono ravvisate delle strane differenze sulle dimensioni in pianta. Se osserviamo le dimensioni dei due corpi estremi dell'edificio troviamo riportato che al piano terra la dimensione netta in larghezza da un lato è 5.40 mentre dall'altro è di 5.30 (somma di 3.20+0.10+2.00). Se ora osserviamo il piano primo queste diventano 5.60 (P.T. 5.40) da un lato e 5.70 (somma di 3.60+0.10+2.00) dall'altro (P.T. 5.30). Considerato che la struttura e la tamponatura verticale è la medesima questo non sarebbe stato possibile.
- Concessione 1993 e sanatoria 2000 – ripartizione interna: La ripartizione interna del piano terra tra la concessione del 1993 e la sanatoria del 2000 è oggettivamente differente. Le modifiche interne non sono oggetto di sanatoria e non vi è alcuna pratica edilizia che autorizzava queste modifiche prima della sanatoria;
- Concessione del 1989 e sanatoria del 2000 – altezze locali: l'altezza utile dei locali in particolare del piano terra e primo passa da 2.70 della concessione del 1989 (nella variante del 1993 non è riportata la sezione) a 2.75 nella sanatoria del 2000. Questa differenza non viene menzionata tra gli abusi regolarizzati;
- Concessione 1993 e sanatoria del 2000 – pareti seminterrate: le pareti del locale posto al primo piano sottostrada rappresentate nel 1993 come interrate (quindi non oggetto di calcolo volumetrico) vengono rappresentate nella concessione del 2000 (nella sezione) come risultano sul posto e cioè seminterrate (quindi da conteggiare come volume anche se a metà). Questa difformità non viene menzionata nel condono.

Considerato che le differenze sopra elencate sono evidenti perché riportate sugli elaborati allegati alle varie pratiche, sarebbe a mio avviso stato opportuno, anche se la richiesta di sanatoria non prevedeva tali abusi, estendere la sanatoria anche a questi. Anche perché il richiedente, che di solito non è un tecnico, poteva non accorgersi di tali difformità.

Lo stesso ufficio tecnico avrebbe dovuto prima di rilasciare la sanatoria, che conteneva evidenti difformità rispetto ai progetti del 1993, segnalare tali incongruenze e consentire, se possibile, di estendere il condono anche al resto delle difformità previa verifica dello stabile nella sua interezza per capire quanti in effetti erano le macro-differenze.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra le misure sul posto con gli elaborati delle pratiche di cui sopra si sono

riscontrate le seguenti difformità:

Difformità comuni tra i due lotti:

1. La scala interna condominiale non corrisponde con quella riportata nel progetto architettonico. La rampa che scende al piano seminterrato si sviluppa lungo la parete a dx dell'ingresso mentre nell'elaborato è ad U. La prima rampa di scala che sale al piano terra rialzato ha un numero di gradini maggiori rispetto al progetto architettonico;
2. La cantina al piano primo sotto-strada non risulta divisa in due ma risulta unita. Le dimensioni della cantina sono maggiori di quelle riportate nei progetti architettonici sia in pianta che in altezza;
3. Le pareti del piano interrato non risultano ricoperte con il terreno come da progetto del 1989/1993;
4. Le dimensioni in pianta e in altezza sia del piano primo che del piano terra risultano maggiori a quelle riportate negli elaborati e lo spessore dei solai di interpiano risultano maggiori;
5. Sono presenti delle difformità prospettiche;
6. Il piano secondo sottotetto presenta sia dalla parte del sub.2 che dalla parte del sub.3 due locali non presenti sui disegni e planimetrie catastali. Di fatto due ulteriori porzioni di sottotetto.
7. Sulla corte comune è presente un manufatto in pali di cemento e manto in lamiera non presenti negli elaborati, inoltre in corrispondenza dell'ingresso principale al piano terra sono presenti muretti e parete in vetro mattone oltre ad una pergola in legno.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato come segue:

Punto 1: andrà presentata una sanatoria per modifiche interne;

Punto 2: per la ripartizione andrà realizzata la parete. Per quanto riguarda le dimensioni in pianta esse possono essere considerate tolleranze costruttive viste le ridotte differenze. Per quanto riguarda la differenza dell'altezza (circa 15 cm) visto che l'intero piano risulta allo stato grezzo questa differenza potrebbe essere dovuta alla mancanza del massetto, della pavimentazione e dell'intonaco sul soffitto; quindi, una volta realizzati l'altezza dovrebbe risultare conforme.

Punto 3: andrà riportato del terreno sulle pareti non interrate come riportate nel progetto previa impermeabilizzazione delle pareti.

Punto 4: anche se per pochi centimetri la larghezza totale risulta fuori dalle tolleranze costruttive (2% della lunghezza massima approvata) mentre la lunghezza totale risulta in tolleranza. In altezza sommando complessivamente l'altezza dei piani fuori terra potrebbe la differenza rientrare nelle tolleranze costruttive. Però visto che parte delle misure non rientrano nelle tolleranze andrà individuata una soluzione per regolarizzare tali differenze.

La soluzione più semplice potrebbe essere quella di chiedere all'ufficio tecnico di riaprire la domanda di sanatoria del 1995 per le considerazioni fatte sopra. In caso contrario visto che le difformità riscontrate non possono essere sanate attraverso quanto previsto all'art.36 del DPR 380/01 ss.mm.ii. perché non si riuscirebbe ad avere la doppia conformità, l'unica soluzione percorribile rimarrebbe la fiscalizzazione dell'abuso edilizio attraverso la procedura prevista all'art.34 del DPR 380/01.

Punto 5-6: all'epoca il piano sottotetto non venne considerato nel calcolo del volume e considerata l'altezza delle due porzioni inferiori al colmo a m.1.80 anche oggi non sarebbe

da interessare dal calcolo volumetrico quindi verificandosi la doppia conformità di potrebbe procedere con una pratica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01. In concomitanza andranno regolarizzate anche le difformità prospettiche.

Punto 7: il manufatto sulla corte e la parete in verto mattone andranno rimossi. la pergola e i muretti andranno regolarizzati in concomitanza delle procedure suddette.

Difformità sub.3:

1. La ripartizione interna dell'abitazione presenta alcune differenze rispetto al progetto approvato nel 1993;
2. La cantina presenta una porta sul lato nord dalla quale si accede su di una rampa esterna, realizzata sulla corte condominiale, che si estende anche su parte della parete affianco alla porta scoprendo la finestra presente su di essa. Sia la porta che la rampa non sono presenti negli elaborati grafici;
3. La superficie utile della soffitta di pertinenza è inferiore a quella riportata sia nei disegni che nelle planimetrie catastali.

Quanto sopra potrebbe essere regolarizzato come segue:

Punto 1 e 3: si potrebbe presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.6bis e 37 del DPR 380/01 s.m.i.. Questo in concomitanza della regolarizzazione di cui alle parti comuni.

Punto 2: andrà ripristinato lo stato dei luoghi realizzando una parete in c.a. e effettuando il rinterro di tutta l'area interessata.

DIFFORMITA CATASTALI

Come già segnalato mezzo comunicazione sul portale telematico del tribunale in data 18-10-2023, vi sono delle difformità catastali che andrebbero regolarizzate prima di procedere con la vendita all'incanto dei beni e mi riferisco a quanto segue:

- a. Gli accessi delle cantine rappresentati sia al catasto che nei progetti, per effetto delle modifiche sulla scala di fatto sul posto non esistono. L'accesso ad esse avviene da un'unica porta che si apre sul lato della cantina del sub.3 e poi attraversando questa si accede alla cantina del sub.2;
- b. Non sono state rappresentate le due parti del sottotetto laterali (meglio descritte sulle difformità edilizie) e le soffitte riportate non sono conformi;
- c. Il subalterno 5 indicato nell'elaborato planimetrico quale scala comune, di fatto non risulta costituito al catasto.

La loro regolarizzazione andrebbe eseguita prima della vendita perché altrimenti la cantina del subalterno 2 non avendo un accesso diretto risulterebbe interclusa. Inoltre, non verrebbero trasferiti i diritti esclusivi sulle soffitte realizzate in ampliamento a quelle rappresentate sulle planimetrie catastali.

Dopo l'assegnazione dei due lotti, che realisticamente verrà fatta a due soggetti diversi, queste modifiche sarebbero più complesse ed inoltre comporterebbero anche dei costi notarili necessari al trasferimento dei diritti su spazi considerati un domani comuni (vedi ampliamento superficie soffitte) o spazi privati che dovranno inevitabilmente diventare comuni (vedi accessi alle cantine).

In ogni caso nella mia relazione terrò conto dei costi, presunti, che i futuri assegnatari dovranno sostenere per procedere alla regolarizzazione delle proprietà successivamente

all'incanto.

Si tiene a precisare che le soluzioni proposte (vista anche la complessità del caso in esame) sulla regolarizzazione edilizia e catastale potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali e/o dell'agenzia delle entrate ufficio del territorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Punti da 1-2-3-4-5-6-7 delle difformità comuni e 1-2-3 delle difformità specifiche del lotto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Punto 4 spazi comuni - Fiscalizzazione irregolarità ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 comprese spese tecniche ed sanzioni (valore presunto) - quota parte: €30.000,00
- Importo presunto per Pratica e sanzione per regolarizzazione grafica dei punti 1-5-6 parti comuni (quota parte): €3.500,00
- Punto 3 spazi comuni - Importo presunto per rinterro pareti fuori terra perimetrale all'edificio (esclusa rampa) quota parte: €2.500,00
- Punto 2 esclusivo lotto - Importo presunto per ripristino terreno zona rampa con ricostruzione parete in c.a. : €7.000,00
- Importo presunto - Sanatoria difformità punti 1-3 specifici lotto - compresa agibilità (salvo verifica impianti): €3.500,00
- Punto 7 spazi comuni - demolizione manufatti (quota parte): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di cui alle lettere a)-b)-c)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi presunti per variazioni catastali: €1.500,00
- Costo presunto notaio per rogito di permuta diritti (quota parte): €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA ELPIDIENSE 1901

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S3

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 1901, della superficie commerciale di **177,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE EDIFICIO

I beni oggetto della presente perizia fanno parte di un edificio che si sviluppa su 4 livelli di cui un piano interrato e tre piani fuori terra.

Il piano interrato è utilizzato come cantina, i due piani superiori sono destinati ad abitazioni e il piano sottotetto è utilizzato come soffitta.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento.

Le facciate sono realizzate con laterizi per lo più lasciati a faccia vista e per una parte intonacati e tinteggiati.

Sulle facciate lunghe sono presenti balconi che hanno i parapetti in c.a. verniciato con sovrastante tubolare metallico.

La corte perimetrale dell'edificio, comune anche con altro edificio posto più a ovest, non presenta recinzioni e la sistemazione è in parte a verde ed in parte con ghiaia.

L'accesso alla corte avviene attraverso una strada inghiaiaata posta sul confine Est del lotto, che attraversa nella parte iniziale altri due lotti identificati con le particelle 423 e 554 di altro proprietario estraneo alla procedura. Su queste grava una servitù di passaggio in favore anche della particella 7 lotto in cui ricade l'edificio oggetto della procedura.

A nord della corte condominiale in direzione del fabbricato interessato è presente il bombolotto del GPL a servizio dello stesso.

Il proprietario mi ha informato che la linea fognaria è costituita da fossa settica collegata al collettore pubblico.

DESCRIZIONE – LOTTO 2 – sub 3

L'unità immobiliare di cui al presente lotto è composta da un appartamento al piano primo, una porzione della cantina al piano seminterrato e una porzione del sottotetto (soffitta) al piano secondo.

L'abitazione è composta dai seguenti locali: ampia zona giorno, piccolo ripostiglio, wc, disimpegno zona giorno e zona notte, due camere, un bagno e un locale studio.

L'altezza dell'abitazione è di circa 2.75m.

L'accesso all'abitazione e alle sue pertinenze avviene attraverso una scala condominiale (senza ascensore) da corte esterna.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in piastrelle di monocottura, i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro doppio con persiane in alluminio.

Il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico caldaia a GPL e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se fossero a norma.

La cantina posta al piano seminterrato non è divisa dalla cantina di pertinenza dell'altra abitazione avrebbe un ingresso autonomo ma su di esso deve accedere chi deve raggiungere la cantina affianco attraversando parte del subalterno 3.

La cantina si presenta come un unico locale allo stato grezzo.

Presenta degli infissi in alluminio bianco ed un impianto elettrico realizzato in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia presumibilmente fuori norma.

Va segnalato che una parete controterra non è realizzata in c.a. ma in blocchetti di laterizio e su di essa è presente una porta in metallo che si apre su di una rampa carrabile. Questa si estende oltre la porta fino a scoprire anche parte della parete affianco ove insiste una finestra.

Il locale sottotetto di pertinenza non risulta diviso dall'altra soffitta e risulta più grande rispetto a quanto riportato sui progetti e nelle planimetrie catastali.

Tutto il sottotetto risulta allo stato grezzo e presenta una finestra circolare verso la parete esterna e un lucernario sul tetto.

È presente solo l'impianto elettrico con i cavi fuori traccia presumibilmente non a norma.

L'ingresso alla soffitta che sulla carta avverrebbe da un pianerottolo su cui si aprono le porte delle due soffitte, sul posto avviene da una porta posta sull'ultimo gradino della scala dalla quale si accede all'interno dell'intero sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 275 abitazione. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 7 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con: sub 2 e corte comune per 3 lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE p1	119,00	x	100 %	=	119,00
BALCONI P1	23,00	x	50 %	=	11,50

CANTINA PERTINENZA	PIANO	S1	-	54,00	x	50 %	=	27,00
SOFFITTA PERTINENZA	PIANO	2	-	25,00	x	40 %	=	10,00
QUOTA IDENTIFICATA	SOTTOTETTO	NON	CATASTALMENTE	24,00	x	40 %	=	9,60
Totale:				245,00				177,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale via Porta Romana, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Indirizzo: Via Porta Romana

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.091,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Lombardia 140

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 977,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Trentino 120

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.095,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Etrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori OMI abitazioni civili stato conservazione Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il valore al metro quadrato da attribuire al bene interessato dalla procedura ho effettuato varie ricerche. Dapprima ho cercato immobili compravenduti negli ultimi 3/4 anni nella zona. Poi ho eseguito una ricerca sul portale immobiliare.it per individuare annunci immobiliari di appartamenti in vendita nella zona con caratteristiche simili a quello interessato. Inoltre ho effettuato una ricerca sul portale dell'agenzia delle entrate per individuare i valori OMI nella zona.

Da queste ricerche ne è scaturito che, i valori di vendite avvenute e annunci immobiliari hanno una forchetta ricompresa tra 980,00 euro e 1100,00 euro circa. L'OMI ha una forchetta ricompresa tra gli 800 e i 1100 euro/mq.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche ritengo che un valore al metro quadrato di superficie utile lorda attribuibile al bene possa essere di € 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 177,10 x 1.000,00 = **177.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi della zona. Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione e dell'accessibilità e della vista. Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per le sanatorie edilizie e catastali, e al valore che ne è scaturito è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a mare, ed inoltre: comparabiliitalia.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
S3	appartamento	177,10	0,00	177.100,00	177.100,00
				177.100,00 €	177.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 51.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.120,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 480,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

data 27/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. MATTEO TOMASSINI