

**5- IMMOBILE 3: UNITA' IMMOBILIARE SITA A PORTO
RECANATI (MC) – Loc. Montarice**

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali e eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e quanto accertato attraverso l'esame dei registri immobiliari - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza - l'eventuale presenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri

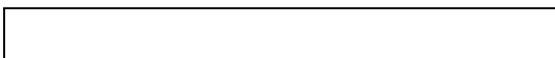
– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali e eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quanto accertato attraverso l'esame dei registri immobiliari –

Il bene oggetto di stima, come mostra la visura catastale storica per immobile del 12/09/2011 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

**Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 2 – Categoria A/7 –
Consistenza 18 vani – Rendita catastale 2.788,87 €;**

**Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 3 – Categoria C/6 –
Consistenza 61 mq – Rendita catastale 85,06 €;**

**Foglio 17 – Particella 271 – Ente Urbano – Superficie
7100 mq**



Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale scala 1:2.000 ottenuto in data 12/09/2011 con evidenziata la particella identificativa del corpo condominiale in cui si trovano gli immobili in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

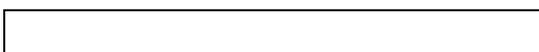
L'immobile consiste in una villa, costituita da due piani fuori terra ed un locale interrato, sita nel Comune di Porto Recanati in Località Montarice.

Il piano terra dispone della zona giorno e di due locali per il deposito e conservazione dei prodotti ed per il ricovero di macchine agricole; al piano primo è presente la zona notte, mentre il locale interrato è adibito a cantina.

Il fabbricato è dotato di una corte con superficie totale di 7.100 mq così come evidenziato nelle visure catastale riportate nell'ALLEGATO 1.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è confinante ed attigua, sul lato posto a Sud ed Est, con la strada Via Castelletta (strada dalla quale si accede alla proprietà in oggetto), sul lato Ovest, l'immobile è confinante con le p.lle 697 e 698 mentre a Nord confina con le particelle 646 e 643; sui entrambi i lati



sono presenti due piccoli immobili ad un unico piano fuori terra adibiti a magazzino. Quanto sopra trova riscontro nella mappa catastale allegata relativa al foglio 17 e dalle foto aeree di seguito riportate. Il complesso residenziale è situato su di un'area pianeggiante.

L'edificio è localizzato in un contesto agricolo semi-centrale posto a Sud-Ovest rispetto al centro del Comune di Porto Recanati, a circa 3,5 km dal centro abitato. Il quartiere è ottimamente collegato alle vie di comunicazioni.

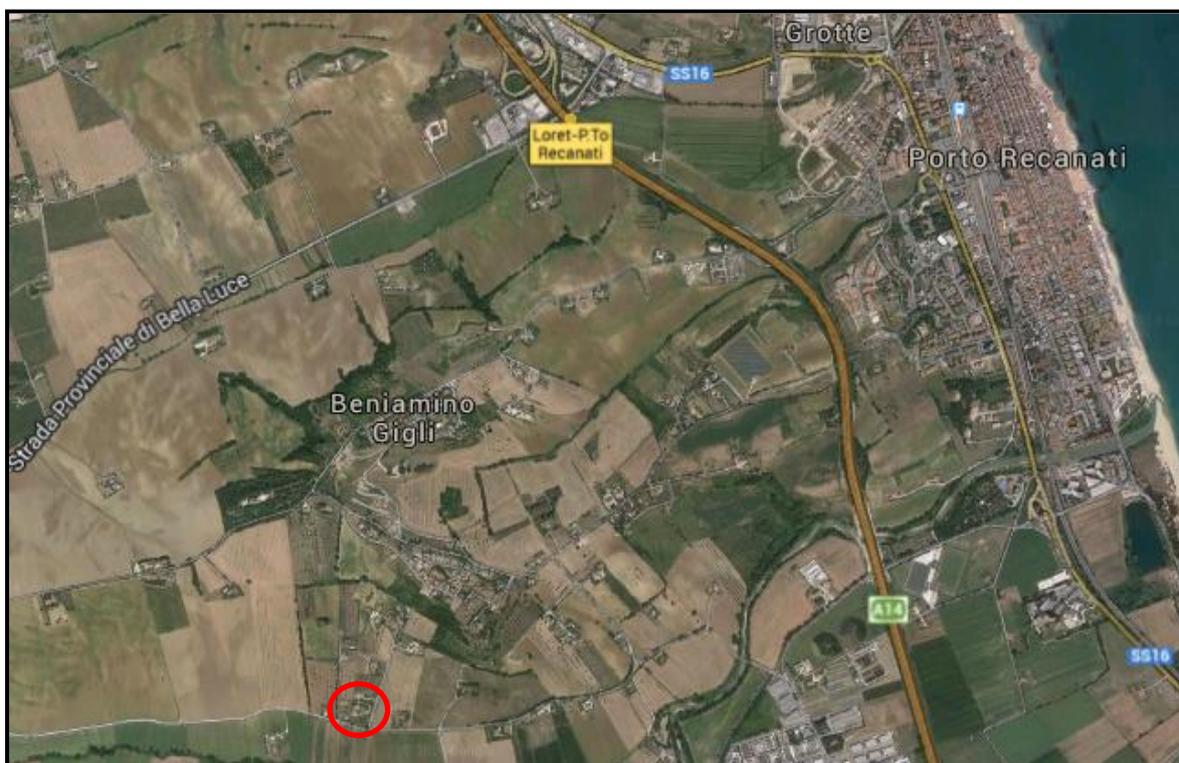


Fig. 1: Foto da satellite dell'area

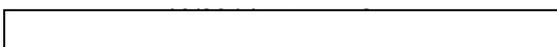


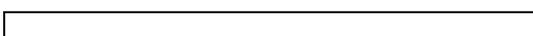


Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

Caratteristiche zona: zona agricola in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Porto Recanati, con traffico limitato lungo la strada denominata Via Castelletta (che costituisce il collegamento più rapido con il centro cittadino).

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola di analoghe caratteristiche.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Visto il contesto isolato, non vi è presenza nelle immediate vicinanze di luoghi di particolare interesse come scuole, chiese ecc.



Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 17 – Particella 271 in scala 1:2.000, richiesta in data 12/09/2014 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione.

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate a campione internamente, al fine di confermare le planimetrie catastali.

Le misurazioni sono state effettuate nell'immobile e comparando i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici della planimetria catastale si evidenzia una globale rispondenza.

Utilizzando quindi la planimetria catastale per caratterizzare le superfici globali dell'appartamento, dei balconi nonché della cantina, si ottengono i seguenti valori:

- **Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 2** – Categoria A/7
 - Superficie Abitazione: 472 mq (di cui 70 mq garage)
 - Superficie Balconi e Terrazzi: 135 mq
 - Loggiato: 376 mq
- **Foglio 17 – Particella 271 – Sub. 3** – Categoria C/6
 - Superficie Cantina: 61 mq
- **Foglio 17 – Particella 271 – Ente Urbano**
 - Superficie: 7100 mq

- L'eventuale presenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -



Si precisa che sul bene in oggetto non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

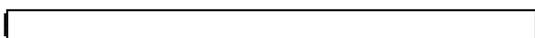
II - Descrizione dei beni pignorati, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'immobile oggetto della presente perizia è una villa costituita da due piani fuori terra ed un locale interrato, sita nel Comune di Porto Recanati in Località Montarice situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Il piano terra dispone della zona giorno e di due locali per il deposito e conservazione dei prodotti ed per il ricovero di macchine agricole; al piano primo è presente la zona notte, mentre il locale interrato è adibito a cantina.

Il fabbricato è circoscritto quasi interamente da una loggia pavimentata; adiacentemente al lato nord-ovest della loggia è presenta una piscina di circa 36 mq.

La villa dispone di un ampio parco di circa 7100 mq totalmente recintato, piantumato con varie essenze, dotato di impianto di irrigazione, forno autonomo e di un pozzo.



-Struttura -

L'edificio ha struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato, solai di piano in latero-cemento. La copertura, a falde spioventi, è in latero-cemento, con copertura in coppi e tegole.

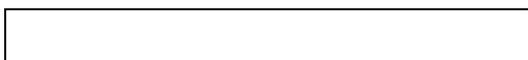
L'edificio, esternamente, presenta una finitura a faccia vista così come tutti i balconi presenti.

- Finiture esterne -

Esternamente il fabbricato ha pareti realizzate con mattoni a faccia a vista; parapetti dei terrazzi sono in cemento armato anch'essi rivestiti con mattoni a faccia a vista; i canali di gronda e i tubi pluviali sono in lamierino di rame, i davanzali e le soglie delle finestre in travertino. I balconi sono pavimentati in gres/ceramica. Le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione, commisurato alla data di edificazione dell'immobile.

- Finiture interne -

L'immobile, come sopra dettagliato, si presenta completo in ogni sua parte, compresi impianto elettrico, termico e idrico sanitario, come ben visibile nelle foto allegate. Gli infissi delle finestre sono in legno vetro camera; gli scuri in legno si presentano, in buono stato; il portone di ingresso è anch'esso in legno. I pavimenti sono tutti in gres porcellanato di buona fattezze.



- Impianti -

L'impianto di riscaldamento dell'immobile è costituito da radiatori in ghisa, da due caldaie alimentate a GPL (una per ogni piano) e di tutto quanto necessario ad un suo corretto funzionamento; l'impianto idrico è interamente realizzato ed allacciato alla rete pubblica; l'impianto sanitario è collegato alla rete pubblica di smaltimento dei rifiuti reflui e completo di tutti i sanitari; l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alla Planimetria Catastale allegata (ALLEGATO 1).

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene appena descritto deve essere ovviamente venduto in un unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità, certificato di destinazione urbanistica dell'area)

L'unico documento disponibile trattasi di SCIA presentata al Comune di Porto Recanti nell'anno 2013 relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione della piscina.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comunale di Porto Recanati e presso il sito internet dello stesso ente, sono state reperite le Pratiche riportate nell'ALLEGATO 3 comprovanti la regolarità urbanistica dell'immobile:

- S.C.I.A. relativa alla realizzazione piscina

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Non sono state effettuate ispezioni ipotecarie quindi il sottoscritto perito non è in grado di evidenziare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sul bene.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione del bene oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

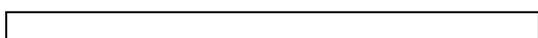
L'immobile è stato oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

--

dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima dell'immobile, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato del bene alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età del bene (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata risposdenza alle succitate normative ed il valore definito al punto I. viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];



- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto III. per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto III. per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Porto Recanati

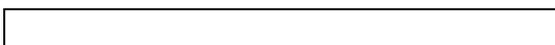
Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile consiste in una villa composta da due piani fuori terra, classificata catastalmente come A/7, da una cantina classificata come C/6 e da un parco circostante; il fabbricato si trova a circa 3,5 km dal centro abitato di Porto Recanati.

L'immobile è caratterizzato da una buona appetibilità stante l'ottimo stato di conservazione dello stesso.



La stima in moneta attuale dei beni è effettuata quantizzando quanto definito ai Criteri di stima, prestando particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene.

VALUTAZIONE IMMOBILE 3

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Abitazione: 402 mq – 1800 €/mq

Garage: 70 mq – 700 €/mq

Terrazzi: 135 mq – 500 €/mq

Cantina: 61 mq – 700 €/mq

Loggiato: 376 mq – 400 €/mq

Parco: 30.000 €

VALORE TOTALE

€ 1.063.200,00

