

Dott. Ing. Luigi Mercanti
Via Medaglie d'Oro n°102 63900 Fermo (FM)
tel. 0734-622526 fax 0734-012055
codice fiscale MRC LGU 69E12 D542U
partita IVA 01648180444
E-mail ordinaria luigi.mercanti@studiomercanti.it
E-mail certificata luigi.mercanti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO

Illustrissimo Signor G.E. "Dott.ssa Milena Palmisano"

Esecuzione Immobiliare n°112/15R.G.E.

Promossa da

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. +1

contro

[REDACTED]

**Integrazione alla Relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni
immobili**

**Il Perito
Dott. Ing. Luigi Mercanti**



TRIBUNALE DI FERMO

Illustrissimo Signor G.I. "Dott.ssa Milena Palmisano"

Esecuzione Immobiliare n. 112/15R.G.E.

Oggetto: Integrazione alla "*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni immobili*"

PREMESSA GENERALE

Nel rispetto di quanto stabilito *dall'Illustrissimo signor G.E. dott. Milena Palmisano* nell'udienza del 21 maggio 2024, il sottoscritto ing. Luigi Mercanti, C.T.U. nominato, procede alla integrazione della perizia depositata, modificando i lotti n.1 e n.2 e creando i nuovi lotti n.6 e n.7 come di seguito descritto.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



CAPITOLO II

“CONCLUSIONI E RISPOSTE ALLA INTEGRAZIONE RICHIESTA”

2.1. Premessa

Sulla base di ciò che è stato stabilito nel corso dell'udienza tenutasi il 21 maggio 2024, il sottoscritto **integra la “Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni”, come di seguito riportato.**

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri n. 41, piano Terra, censito al foglio 11, particella 346 sub. 59, cat. A/2, rendita € 216,91.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità abitativa sita al piano terra e facente parte di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Silta", internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte interne tamburate, finestre in PVC con persiane e pareti tinteggiare. Dispone di tutti gli allacci. Confina per tre lati con abitazioni facenti parti del condominio e il lato sud con area condominiale utilizzata come verde, camminamenti e parcheggi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità abitativa si trova in un buon stato di conservazione e manutenzione

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Mediocre

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 63,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.940,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 - Allegato D.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di Figlio dell'esecutato [REDACTED] (Allegato D)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita. (allegato C.1)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato A

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Residenziale (ZRT)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Acquisizione estratto di mappa

Acquisizione visure attuali e storiche

Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.



CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – ALLEGATO I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

Ulteriori annotazioni:

Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 59
Indirizzo: Via Alfieri n. 41 piano Terra

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	63,00	100%	63,00
Superficie commerciale totale, m²			63,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,61

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 27.330,66
Valore OMI: € 78.120,00
Valore medio di mercato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38
Valore stimato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38

VALORE STIMATO € 49.940,00 <i>(euro quarantanovemilanovecentoquaranta/00)</i>

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 49.940,00

LOTTO 2

3.11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri n. 41, piano Terra, censito al foglio 11, particella 346 sub. 58, cat. A/2, rendita € 216,91.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità abitativa sita al piano terra e facente parte di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Silta", internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte interne tamburate, finestre in PVC con persiane e pareti tinteggiare. Dispone di tutti gli allacci. Confina per tre lati con abitazioni facenti parti del condominio e il lato sud con area condominiale utilizzata come verde, camminamenti e parcheggi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità abitativa si trova in un buon stato di conservazione e manutenzione

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Mediocri

3.12 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 63,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.940,00

3.13 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

3.14 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di Figlio dell'esecutato [REDACTED] (allegato D)

3.15 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C



TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI mmobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

3.16 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato D

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Residenziale (ZRT)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Acquisizione estratto di mappa

Acquisizione visure storiche e attuali

Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1



L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

3.17 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – Allegato I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

3.18 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.19 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 58
Indirizzo: Via Alfieri n. 41 piano Terra

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	63,00	100%	63,00
Superficie commerciale totale, m²			63,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Etá oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,61

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 27.330,66
Valore OMI: € 78.120,00
Valore medio di mercato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38
Valore stimato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38



VALORE STIMATO € 49.940,00
(euro quarantanovemilanovecentoquaranta/00)

3.20 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 49.940,00

LOTTO 6

3.21 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 6

Garage sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri, piano Interrato, censito al foglio 11, particella 346 sub. 48, cat. C/6, rendita € 52,99.

Quote di proprietà: [REDACTED] (10/46 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare ad uso garage, sita al piano interrato di un fabbricato residenziale denominato Condominio Silta. Internamente l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo, il pavimento è in quarzo e vi si accede tramite rampa o scala comune. Vi è una serranda di accesso metallica.

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e necessita di normale manutenzione.

Impianti tecnologici: Impianto Elettrico

Finiture: Mediocre

3.22 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 468,75

3.23 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 - Allegato D.

3.24 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED].



Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito. (Allegati D e F)

3.25 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

3.26 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato A

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Residenziale (ZRT)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1



Acquisizione estratto di mappa
Acquisizione visure attuali e storiche
Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

3.27 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – ALLEGATO I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

Ulteriori annotazioni:

Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

3.28 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.29 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 48
Indirizzo: Via Alfieri piano Interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	20,00	50%	10,00
Superficie commerciale totale, m²			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00



Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 1.390,99
Valore OMI:	€ 2.695,65
Valore medio di mercato:	€ 606,52 = € 620,00 x 0,45 x m ² 10,00 x 10 / 46 – 20,38
Valore stimato:	€ 489,13 = € 500,00 x 0,45 x m ² 10,00 x 10 / 46 – 20,38

VALORE STIMATO € 468,75 <i>(euro quattrocentosessantotto/75)</i>
--

3.30 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 468,75

LOTTO 7

3.31 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Garage sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri, piano Interrato, censito al foglio 11, particella 346 sub. 49, cat. C/6, rendita € 52,99.

Quote di proprietà: [REDACTED] (10/46 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare ad uso garage, sita al piano interrato di un fabbricato residenziale denominato Condominio Silta. Internamente l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo, il pavimento è in quarzo e vi si accede tramite rampa o scala comune. Vi è una serranda di accesso metallica.

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e necessita di normale manutenzione.

Impianti tecnologici: Impianto Elettrico

Finiture: Mediocre

3.32 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 468,75

3.33 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

3.34 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito. (allegato D)

3.35 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

3.36 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato D

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1
Residenziale (ZRT)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1
Acquisizione estratto di mappa
Acquisizione visure storiche e attuali
Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

3.37 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – Allegato I
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51
Ulteriori annotazioni:
Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

3.38 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.39 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 49
Indirizzo: Via Alfieri piano Interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	20,00	50%	10,00
Superficie commerciale totale, m²			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 1.390,99
Valore OMI:	€ 2.695,65
Valore medio di mercato:	€ 606,52 = € 620,00 x 0,45 x m ² 10,00 x 10 / 46 – 20,38
Valore stimato:	€ 489,13 = € 500,00 x 0,45 x m ² 10,00 x 10 / 46 – 20,38

VALORE STIMATO € 468,75 <i>(euro quattrocentosessantotto/75)</i>
--

3.40 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 468,75

Fermo lì 27-05-2024

Ing. Luigi Mercanti

