

Ingegnere Mercanti
DATO OSCURATO Via
Medaglie d'Oro, 102
63900 - FERMO (FM)
Codice fiscale: MRCLGU99T30D542D
Telefono: 0734-622526 - Fax: 0734-622526
e-mail: DATO
OSCURATO.mercanti@studiomercanti.it
PEC: DATO
OSCURATO.mercanti@ingpec.eu

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Fermo

procedura n. 177/2013

Promotore: ITALFONDIARIO S.P.A.

Debitore: DATO OSCURATO

Fermo, 01 marzo 2023

Ingegnere DATO OSCURATO Mercanti



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Ingegnere DATO OSCURATO Mercanti**, con studio in Fermo (FM), Via Medaglie d'Oro n. 102, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo, a seguito di nomina accettata attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alto Adige n. 23, piano Terra, censito al foglio 14, particella 356 sub. 2, cat. A/2, rendita € 433,82.

Quote di proprietà: DATO OSCURATO (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di fabbricato di civile abitazione al piano terra, sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Alto Adige n.23.

Esternamente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Internamente l'unità immobiliare, per tipologia di finitura e impiantistica, conserva ancora le stesse dell'epoca di realizzazione.

I pavimenti sono in monocottura con le pareti tinteggiate. I servizi sanitari presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono in legno e le porte interne di tipo tamburato.

L'unità immobiliare confina:

- Nord: con altra proprietà
- Est: con scuola elementare
- Sud: facciata in aderenza
- Ovest: con Via Adige

Sul fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non è costituito condominio.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione, necessita di esecuzione di manutenzione ordinaria interna in quanto sia gli impianti che il tipo di rifinitura è quella originaria dell'epoca di realizzazione del fabbricato.

Impianti tecnologici: Presenti ma necessitano di essere revisionati

Finiture: Non di pregio

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 148,39 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 1,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 132.685,75

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 gennaio 2023 (allegato A).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATO OSCURATO in qualità di Abitazione utilizzata a titolo gratuito (allegato A)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Rossi Alfonso di in data 10 novembre 2003, repertorio 179170/20970 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 18 novembre 2003 al n. R.P. 2079 derivante da Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Riferito a Immobili siti a Porto Sant'Elpidio (allegato B)



Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche in data 11 febbraio 2009, repertorio 17182/6885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 13 febbraio 2009 al n. R.P. 226 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. (allegato B)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Rossi Alonso in data 27 gennaio 2011, repertorio 221091/31752 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31 gennaio 2011 al n. R.P.129 derivante da Concessione a garanzia di mutuo. (allegato B)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a rogito Notaio Equitalia Centro SpA in data 16 novembre 2012, repertorio 177/812 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 4 dicembre 2012 al n. R.P.1419 derivante da Ruolo (ar.77 del DPR 602/73. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio FARINA ALBINO in data 14 settembre 1993, repertorio 6064 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 23 settembre 1993 al n. RP 4081 derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 16 gennaio 1995, repertorio 0 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 15 febbraio 1995 al n. RP798 derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Rossi Alfonso in data 22 novembre 1995, repertorio 77892 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 4 dicembre 1995 al n. derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Sant'Elpidio a Mare in data 6 ottobre 1998, repertorio 293 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 11 dicembre 1998 al n. RP5499 derivante da ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Albino Farina in data 25 gennaio 1999, repertorio 24954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 25 gennaio 1999 al n. RP 469 derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 2 settembre 2013, repertorio 1606/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 1° ottobre 2013 al n. derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 2 settembre 2013, repertorio 1606/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 1° ottobre 2013 al n. derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 6 novembre 2013, repertorio 2043/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 6 novembre 2013 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.. (allegato B)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

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

SITUAZIONE EDILIZIA

- Licenza edilizia (allegato C)



- Autorizzazione Edilizia, prot. 23/90 del 18 maggio 1990 (allegato C)
- Certificato di agibilità, prot. del 10 ottobre 1964 (allegato C)
- Licenza edilizia (allegato C)
- Permesso di costruire, prot. 989 del 12 marzo 2000 (allegato C)
- Certificato di agibilità, prot. 0012250 del 12 aprile 2010 (allegato C)

SITUAZIONE URBANISTICA

Residenziale

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato D)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale. Visure attuali (allegato D)
- Nuova visura catastale. Visure Storiche (allegato D)

Planimetrie:

- Elaborato Planimetrico (allegato D)
- Elenco Subalterni (allegato D)
- Nuova planimetria (allegato D)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dovranno essere effettuate opere di manutenzione interna e esterna come indicato nella successiva tabella di cui al successivo paragrafo 3.10

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- dichiarazione di successione e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 21 gennaio 1991 al n. Volume 136 numero 46 (allegato B)
- atto di compravendita a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare in data 25 gennaio 1999, repertorio 24954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 27 gennaio 1999 al n. 469.1/1999 (allegato B)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE «1»

Lotto:	Lotto 1
Comune:	PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali:	Fg. 14, num. 356, sub. 2
Indirizzo:	Via Alto Adige n. 23 piano Terra



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Abitazione	148,39	100%	148,39
Balconi scoperti	4,00	25%	1,00
Superficie commerciale totale, m ²			149,39

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Trilocale Via Adige	€ 1.372,55
Quadrilocale Via Adige	€ 1.181,82
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 1.288,59

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Sistemazione balconi esterni con ausilio di impalcatura compresa sistemazione locale bagno	€ 3.500,00
Spese tecniche	€ 2.000,00
Totale	€ 5.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.250,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 54.661,32
Valore OMI: € 177.774,10
Valore medio di mercato: € 136.952,33 = (€ 1.288,59 x 0,74 x m² 149,39 - € 5.500,00)
Valore stimato: € 132.685,75 = (€ 1.250,00 x 0,74 x m² 149,39 - € 5.500,00)

VALORE STIMATO € 132.685,75 (euro centotrentaduemilaseicentoottantacinque/75)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

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

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 132.685,75 arrotondato ad € 132.680,00



LOTTO 2

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alto Adige n. 23, piano Primo Sottostrada, censito al foglio 14, particella 356 sub. 8, cat. A/2, rendita € 325,37.

Quote di proprietà: DATO OSCURATO DATO OSCURATO (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di abitazione di civile abitazione al piano sottostrada, sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Alto Adige n.23.

Esternamente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Internamente l'unità immobiliare, per tipologia di finitura e impiantistica, conserva ancora le stesse dell'epoca di realizzazione.

I pavimenti sono in monocottura con le pareti tinteggiate. I servizi sanitari presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono in legno e le porte interne di tipo tamburato.

L'unità immobiliare confina:

- Nord: con altra proprietà
- Est: con scuola elementare
- Sud: facciata in aderenza
- Ovest: con Via Adige

Sul fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non è costituito condominio.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione, necessita di esecuzione di manutenzione ordinaria interna in quanto vi è presenza di umidità di risalita lungo le pareti.

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: finiture nella norma ma necessita di manutenzione

Immobile 2

Magazzino sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alto Adige n. 23, piano Primo Sottostrada, censito al foglio 14, particella 356 sub. 9, cat. C/2, rendita € 35,12.

Quote di proprietà: DATO OSCURATO (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di deposito al piano sottostrada, sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in Via Alto Adige n.23.

Esternamente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare necessita di un intervento di manutenzione straordinaria.

Internamente l'unità immobiliare, per tipologia di finitura e impiantistica, conserva ancora le stesse dell'epoca di realizzazione.

I pavimenti sono in monocottura con le pareti tinteggiate. I servizi sanitari presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi sono in legno e le porte interne di tipo tamburato.

L'unità immobiliare confina:

- Nord: con altra proprietà
- Est: con scuola elementare
- Sud: facciata in aderenza
- Ovest: con Via Adige

Sul fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare non è costituito condominio.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione, necessita di esecuzione di manutenzione ordinaria interna in quanto vi è presenza di umidità di risalita lungo le pareti.

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: finiture nella norma ma necessita di manutenzione



3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 148,39 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.770,32

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 20,72 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.232,96

3.14 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 gennaio 2023 (allegato A).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 gennaio 2023 (allegato A).

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATO OSCURATO in qualità di proprietario (allegato A)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATO OSCURATO in qualità di proprietario (allegato A)

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Rossi Alfonso in data 10 novembre 2003, repertorio 179170/20970 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 18 novembre 2003 al n. R.P. 2079 derivante da Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Riferito a Immobili siti a Porto Sant'Elpidio (allegato B)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche in data 11 febbraio 2009, repertorio 17182/6885 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 13 febbraio 2009 al n. R.P. 226 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. (allegato B)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Rossi Alonso in data 27 gennaio 2011, repertorio 221091/31752 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 31 gennaio 2011 al n. R.P.129 derivante da Concessione a garanzia di mutuo. (allegato B)

Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a rogito Notaio Equitalia Centro SpA in data 16 novembre 2012, repertorio 177/812 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 4 dicembre 2012 al n. R.P.1419 derivante da Ruolo (ar.77 del DPR 602/73. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio FARINA ALBINO in data 14 settembre 1993, repertorio 6064 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 23 settembre 1993 al n. RP 4081 derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)



Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 16 gennaio 1995, repertorio 0 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 15 febbraio 1995 al n. RP798 derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Rossi Alfonso in data 22 novembre 1995, repertorio 77892 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 4 dicembre 1995 al n. derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Sant'Elpidio a Mare in data 6 ottobre 1998, repertorio 293 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 11 dicembre 1998 al n. RP5499 derivante da ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a rogito Notaio Albino Farina in data 25 gennaio 1999, repertorio 24954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 25 gennaio 1999 al n. RP 469 derivante da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 2 settembre 2013, repertorio 1606/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 1° ottobre 2013 al n. derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 2 settembre 2013, repertorio 1606/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 1° ottobre 2013 al n. derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato B)

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Fermo in data 6 novembre 2013, repertorio 2043/2013 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 6 novembre 2013 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.. (allegato B)

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

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

SITUAZIONE EDILIZIA

Residenziale

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1
Residenziale

Immobile 2
Residenziale

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1
Planimetrie:
- Nuova planimetria 1 (allegato D)



Immobile 2

Planimetrie:

- Nuova planimetria 2 (allegato D)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme.

Nelle planimetrie ed elaborati grafici reperiti dal competente ente comunale non viene individuato il vano utilizzato come deposito a livello di planimetrie catastali.

Nell'ultima concessione rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, il tecnico incaricato della redazione della relativa pratica edilizia, ha indicato come atto autorizzato risultate dai precedenti atti autorizzati depositati, la planimetria riportata con la stessa, che non presenta il vano identificato catastalmente con il sub.9.

Al fine di poter indicare se tale porzione di piano risulti sanabile o meno, è necessario procedere alla individuazione sul posto della esatta linea di confine della proprietà dell'esecutato, al fine di verificare la distanza da quest'ultima del citato vano di cui al sub.9.

Dal momento che quanto sopra esula dall'incarico conferito al sottoscritto, al fine di procedere al descritto controllo dovrà essere affidato opportuno incarico.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme.

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione catastale si dovrà prima procedere con quella comunale di cui al punto precedente.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Quelle indicate nella tabella di cui al paragrafo 3.21 alla pagina che segue.

Immobile 2

Al momento non sono quantificabili se non si provvede prima alla verifica indicata al paragrafo della conformità edilizia del relativo immobile, da affidare con separato incarico.

Nel caso in cui si volesse comunque procedere alla vendita, il sottoscritto ai successivi paragrafi 3.22 e 3.24 prospetta l'indicazione delle spese ed informazioni dell'acquirente per le due situazioni, una relativa al caso della sanabilità (Cfr. paragrafo 3.22) e l'altra relativa al caso di non sanabilità (Cfr. paragrafo 3.24)

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- dichiarazione di successione e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 21 gennaio 1991 al n. Volume 136 numero 46 (allegato B)

- atto di compravendita a rogito Notaio Albino Farina di Grottammare in data 25 gennaio 1999, repertorio 24954 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo in data 27 gennaio 1999 al n. 469.1/1999 (allegato B)



3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 356, sub. 8
Indirizzo: Via Alto Adige n. 23 piano Primo Sottostrada

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	148,39	100%	148,39
Superficie commerciale totale, m²			148,39

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Trilocale Via Adige	€ 1.372,55
Quadrilocale Via Adige	€ 1.181,82
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.288,59

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Sistemazione interna pareti in seguito alla presenza di umidità di risalita e infiltrazioni di acqua in seguito alla rottura della braga del bagno al piano primo	€ 5.000,00
Totale	€ 5.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 40.996,62
Valore OMI: € 167.680,70
Valore medio di mercato: € 136.498,77 = (€ 1.288,59 x 0,74 x m² 148,39 - € 5.000,00)
Valore stimato: € 126.770,32 = (€ 1.200,00 x 0,74 x m² 148,39 - € 5.000,00)

VALORE STIMATO € 126.770,32 <i>(euro centoventiseimilasettecentosettanta/32)</i>
--

3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «2»

STIMA VALIDA QUALORA VENGA ACCERTATA LA SANABILITÀ DI QUANTO DESCRITTO AL PARAGRAFO CONFORMITÀ EDILIZIA DEL RELATIVO IMMOBILE.

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 356, sub. 9
Indirizzo: Via Alto Adige n. 23 piano Primo Sottostrada



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	20,72	100%	20,72
Superficie commerciale totale, m ²			20,72

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 730,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 950,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 840,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Eventuali spese sanatoria qualora realizzabile	€ 4.500,00
Totale	€ 4.500,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 4.425,12
Valore OMI: € 17.404,80
Valore medio di mercato: € 8.379,55 = (€ 840,00 x 0,74 x m² 20,72 - € 4.500,00)
Valore stimato: € 6.232,96 = (€ 700,00 x 0,74 x m² 20,72 - € 4.500,00)

VALORE STIMATO € 6.232,96
(euro seimiladuecentotrentadue/96)

3.23 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

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

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 133.003,28 arrotondato a € 133.000,00

3.24 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE «2»

STIMA VALIDA QUALORA NON VENGA ACCERTATA LA SANABILITÀ DI QUANTO DESCRITTO AL PARAGRAFO CONFORMITÀ EDILIZIA DEL RELATIVO IMMOBILE.

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 356, sub. 9



Indirizzo: Via Alto Adige n. 23 piano Primo Sottostrada

SPESE PER ADEGUAMENTI		Importo
Eventuali spese chiusura vano di cui al sub 9		€ 1.500,00
Totale		€ 1.500,00

Spese chiusura vano sub 9 € 1.500,00
catastale:

VALORE SPESA ADEGUAMENTO € 1.500,00 <i>(euro millecinquecento/00)</i>

3.25 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

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

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 125.270,32 arrotondato a € 125.270,00

4. ALLEGATI

- Allegato A** – Verbale di Sopralluogo.
- Allegato B** – Iscrizioni Ipotecarie
- Allegato C** – Documenti Comunali
- Allegato D** – Documenti Catastali
- Allegato E** – Documentazione Fotografica

