

Dott. Arch. Daniela Scarpone
Via Umberto I, 15
63816 Francavilla d'Ete (FM)

OGGETTO: integrazione stima esecuzione n .22/2023 Tribunale di Fermo
Immobile in via Norvegia 5 Porto Sant'Elpidio
Foglio 4 particella 335 sub. 35 abitazione con sottotetto

La sottoscritta Arch. Daniela Scarpone residente in via Umberto I 15 Francavilla d'Ete in qualità di perito nominato dal tribunale di Fermo in merito alla procedura esecutiva R.G.E. n. 23-2022, relativamente all'immobile in via Norvegia n. 5, Porto Sant'Elpidio comunica quanto segue.

La stessa ha depositato la stima dell'immobile con perizia in data 16/08/2023.

In data 14/09/2023 è stata depositata all'interno del fascicolo dall'Avv. Bruno Mandrelli una relazione tecnica con osservazioni alla perizia già depositata dalla scrivente.

Con il presente documento si riscontra alle osservazioni trasmesse integrando e modificando la perizia di stima del 16/08/2023.

Principali pratiche edilizie

Le pratiche edilizie sono elencate nella perizia depositata, comunque quelle rilevanti sono le seguenti:

1)Concessione n. 411 del 24/07/1978;

Nel fascicolo è presente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 30-12-1991 del sig Bernardini Gino che dichiara **l'ultimazione dei lavori del piano primo e secondo in data 31/03/1991;**

2)Sanatoria n. 3103 del 20-12-1991;

3)DIA n. 10202 del 31/03/2009 per frazionamento soffitta con realizzazione tramezzature;

4)Cila n. 19278 del 01/06/2017 per manutenzione straordinaria per la sistemazione delle facciate;

Stato dell'immobile

Il Fabbricato esternamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, con Cila prot. n. 19278 del 01/06/2017 sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria per la sistemazione delle facciate come di seguito indicati:

- risanamento frontali e sottobalconi;
- trattamento superficiale pareti balconi e tinteggiatura finale;
- tinteggiatura pareti piano terra;
- pulizia e ripristino canali di gronda;
- pulizia e controllo ancoraggi canali di scolo e verniciatura finale;



Il fabbricato ha subito le manutenzioni straordinarie ritenute all'epoca necessarie e lo stesso esternamente si presenta globalmente in buono stato di conservazione.

L'appartamento in oggetto è stato dichiarato ultimato nel 1991, pertanto è possibile dedurre che i lavori degli impianti e delle finiture siano stati effettuati nei primi anni 90.

Gli impianti e le finiture risultano in buono stato di conservazione e manutenzione, i radiatori sono in ghisa, da alcune foto effettuate risulta che vi siano anche allacci ai radiatori con tubazioni in rame.

L'impianto elettrico è funzionante.

Le piastrelle del pavimento in tonalità neutra sono in buono stato di conservazione.

Il bagno complessivamente si presenta in buone condizioni, i sanitari sono standard, i rubinetti sono miscelatori monocomando, la doccia presenta un rivestimento e miscelatore che sembrano più recenti e moderni.

Le porte in legno, le finestre in metallo con doppio vetro, sono in buono stato di manutenzione, le serrandine esterne di colore bianco necessitano di quale intervento di riparazione.

Gli interni sono tinteggiati e non presentano muffe.

In conclusione gli impianti sono efficienti e attualmente non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare in conclusione si presenta in buono stato.

Localizzazione

L'immobile è localizzato in via Norvegia 5 tra la ferrovia e la statale n.16 e a distanza di circa ml. 450 dalla spiaggia.

L'immobile fronteggia un ampio spazio pubblico con parco, chiesa e piazza, attrezzature, attività commerciali, con presenza di numerosi parcheggi anche di fronte all'ingresso principale del fabbricato in oggetto.

Valore immobile

La determinazione della stima dell'immobile in oggetto viene effettuata attraverso la comparazione di beni simili in un libero mercato.

Superficie lorda commerciale

	Mq	coefficiente correttivo	superficie mq
SUL appartamento	97	100%	97
Balcone	22	50%	11
Sottotetto	53	25%	13.25
Superficie commerciale totale			121.25

I valori base di riferimento sono quelli delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate primo semestre 2022, riferimento abitazioni civili normali (categoria A/2) con un range da Euro 1100,00 ad Euro 1500,00 al mq.

Nella perizia già depositata è stato inserito un possibile massimo valore di libero mercato che deriva anche dall'applicazione di una maggiorazione per valore di posizione, in quanto



l'immobile fronteggia una zona con ampi servizi e parcheggi pubblici, come sopra descritta.

Si precisa che tale valore di posizione è difficilmente valutabile in maniera oggettiva.

Considerato quanto sopra si ritiene di poter accogliere parzialmente la richiesta di riduzione del valore di stima considerando di applicare un valore di mercato pari ad Euro 1500,00 al mq.

Mq 121.25 x euro 1500,00 a mq = 181.875,00.

Al quale si applica la riduzione di Euro 3800,00 per regolarizzazione urbanistica ed impiantistica come specificato in perizia.

Valore finale di stima pari ad Euro **178.075,00**

Distinti Saluti.

Francavilla d'Ete li 15/09/2023.

Dott. Arch. Daniela Scarpone
firma digitale

