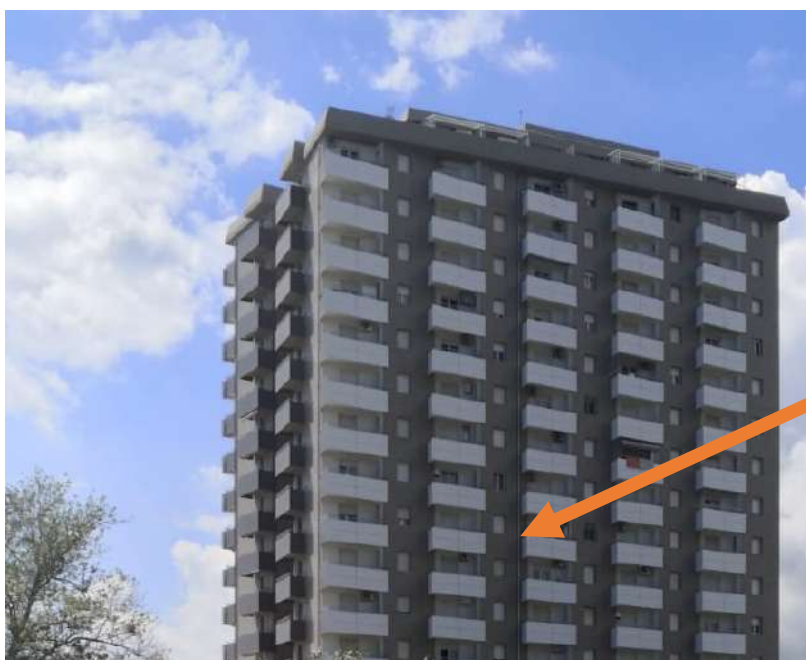


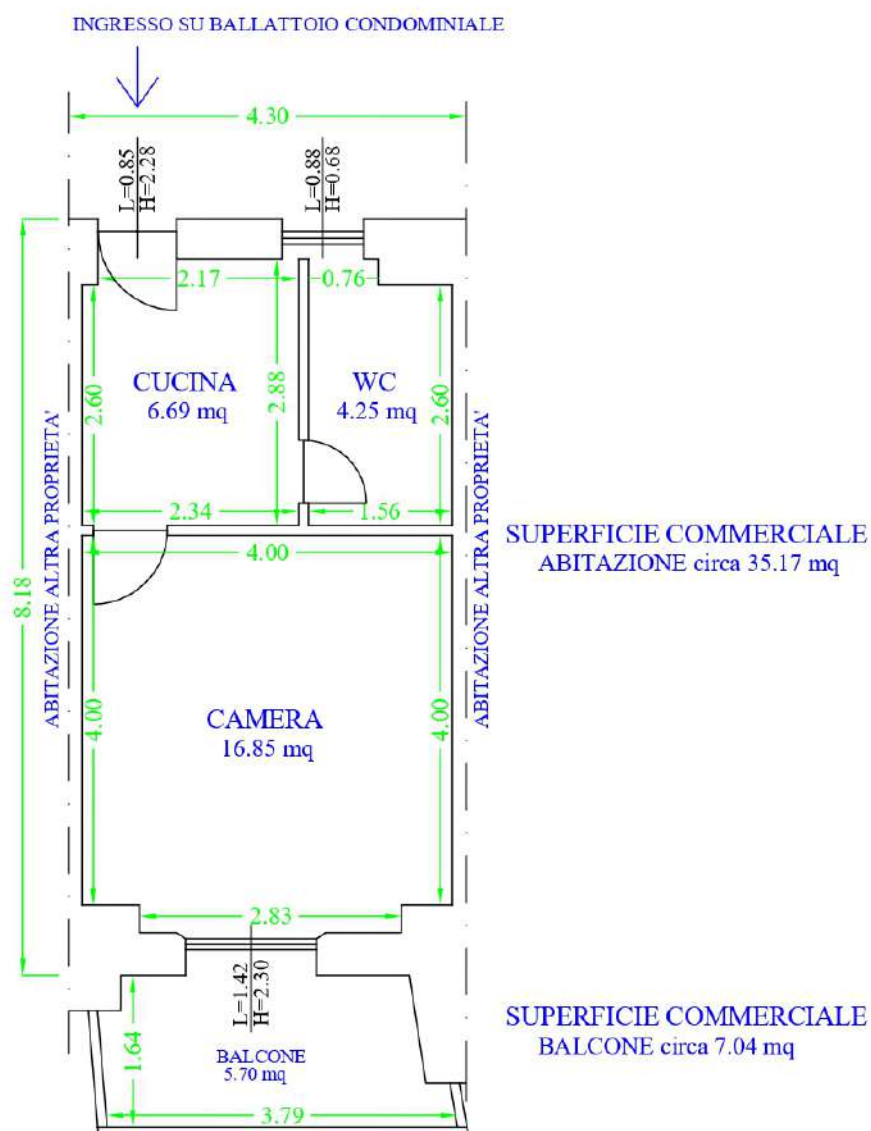
ELABORATO DI STIMA

ABITAZIONE SITA A PORTO SAN GIORGIO LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI N. 5



*Tecnico incaricato: Geom. Lorella Nasini
Iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Fermo al n. 692
Iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo al n. 108/06*

PLANIMETRIA ABITAZIONE



STATO ATTUALE RILEVATO

H interna 2.80 ml



ELABORATO DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Lorella Nasini, a seguito di incarico ricevuto dall'Avv. Andrea Cutellè in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. *(RGV 15569/20 Tribunale di Roma)*, ha redatto il presente elaborato di stima.

Identificazione del bene immobiliare oggetto di stima.

Trattasi di un'abitazione sita al piano terzo, interno 11, del grattacielo denominato "Condominio Res San Giorgio", sito a Porto San Giorgio sul Lungomare Antonio Gramsci n. 5.

L'unità immobiliare viene così individuata:

- a) intestatario: diritto di proprietà del sig. _____, nato a Roma il 10/03/1943, c.f. _____;
- b) identificati catasto fabbricati: foglio 2 particella 1053 sub 5, appartamento al piano terzo, categoria catastale A/2 classe 2, consistenza 2,0 vani, rendita di € 108,46, consistenza 36 mq, totale escluse aree scoperte 34 mq;
- c) confini dell'abitazione: ad "est" e ad "ovest" facciate in aderenza con due abitazioni di altre proprietà, lato "sud" ingresso dell'abitazione su ballatoio condominiale e lato "nord" unico affaccio all'esterno.

Stato di possesso al momento del sopralluogo.

Durante il sopralluogo per visionare il bene oggetto di stima e per svolgere i necessari rilievi metrici e fotografici l'abitazione risultava essere libera e non abitata da tempo.

Descrizione dell'abitazione.

Trattasi di una modesta abitazione sita al piano terzo raggiungibile sia con scala coperta che con ascensore, avente ingresso su un ballatoio condominiale aperto sia verso "est" che verso "ovest", tanto che tutte le abitazioni di quel piano lungo questo ballatoio hanno sia il portoncino d'ingresso che una finestra alta del bagno.

L'unico affaccio esterno si trova sul lato "nord" attraverso un'unica porta finestra che sporge sul balconcino di proprietà esclusiva.

L'abitazione è composta da ingresso dal quale si accede direttamente alla cucina, un bagno e una camera da letto, sviluppando una superficie utile totale di circa mq 27,79 e commerciale totale di circa 35,17 mq, oltre al balcone che ha una superficie utile di circa 5,70 mq e commerciale totale di circa 7,04 mq. L'altezza utile interna è di circa 2,80 ml.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, divisori interni in laterizio.

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in un buonissimo stato in quanto ha subito una importante ristrutturazione per un miglioramento sismico e di isolamento termico.

Ad oggi l'intervento risulta concluso e le facciate libere da ogni ponteggio, anche gli ascensori sono stati sostituiti con dei nuovi impianti.

Il "Condominio Res San Giorgio", essendo molto ampio nelle sue dimensioni e con molti abitanti sia per tutto l'anno che stagionali, è provvisto di portiere.

L'abitazione in se per se però non è stata mai ristrutturata, il suo stato rispecchia la classica abitazione degli anni '70 e molto probabilmente anche gli impianti sono di allora, gli infissi interni ed esterni ed i rivestimenti interni.

Non c'è la caldaia e non c'è l'impianto di climatizzazione.

Durante il sopralluogo l'unità immobiliare risultava essere completamente arredata.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

Per quanto riguarda la possibilità di esercizio dell'opzione IVA, secondo quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, si precisa che la ditta intestataria dell'immobile non aveva eseguito lavori entro i precedenti 5 anni di conseguenza non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.







Titoli edilizi.

Si elencano gli estremi delle licenze edilizie per la realizzazione e modifiche del fabbricato condominiale a cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia rinvenuti attraverso la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Porto San Giorgio:

- 1) Licenza di Costruzione n. 1603, prot. n. 9213 del 14/12/1967 *(di questo titolo edilizio non si è pervenuta copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune ma ne sono stati presi i riferimenti da un altro atto notarile per l'acquisto di un'altra proprietà al piano secondo);*
- 2) Licenza di Costruzione n. 1668, prot. n. 9213/67 del 27/06/1968;
- 3) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Porto San Giorgio in data 29/03/1971;
- 4) CILA Superbonus 110% prot. n. 23921 del 22/08/2022, n. proced. 1187/2022, di cui è stata dichiarata la fine dei lavori in data 23/12/2024 e richieste le nuove agibilità di tutte le unità immobiliari con pratica n. 756/2024 prot. n. 36944 del 30/12/2024.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presentata dall'attuale proprietario e neanche a nome della precedente proprietaria.

Non risultano aperte pratiche di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85.

.....

Dal sopralluogo eseguito, rilevata metricamente l'unità immobiliare e ridisegnata, raffrontata con la planimetria catastale essendo l'unico elaborato grafico a disposizione, presentata al Catasto in data 05/07/1971 *(ritenuta valida in quanto è stata redatta subito successiva alla realizzazione del fabbricato)*, si deduce quanto segue.

I locali interni e le aperture verso l'esterno hanno corrispondenza, si nota solamente una leggera modifica del balcone in merito ai divisori laterali, verso "est" e verso "ovest", ma nulla che richieda una sanatoria per una regolarizzazione urbanistica, in quanto rientrante nell'art. 9 bis della L.R. n. 17 del 20/04/2015.

In merito ai requisiti igienico sanitari si può dire che le superfici degli ambienti non rispettano quanto dettato dalla D.M. Sanità del 05/07/1975 *(e successive modificazioni)* in quanto come cita testualmente l'art. 2 del D.M. "Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14".

Inoltre l'art. 4 del D.M. cita "Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano", questo per una eventuale abitazione per tutto l'anno.

Rispetto ai requisiti aereo/illuminanti si rileva che la finestra che dà sul ballatoio e serve sia alla cucina che al bagno è sotto dimensionata rispetto a quanto previsto sempre dal D.M. Sanità del 05/07/1975 *(e successive modificazioni)*, come da tabella che segue:

VERIFICA CALCOLO SUPERFICI FINESTRATE

N° VANO	DESCRIZIONE VANO	SUP.UTILE (mq)	1/8 SUP.UTILE	SUP.FINESTR. (mq)	RAPPORTO sup.fin.-1/8 sup.utile
1	cucina+bagno	10.94	1.37	0.60	0.60<1.37
2	camera	16.85	2.11	3.27	3.27>2.11

In fase di ristrutturazione se si andranno a mantenere i divisori come sono attualmente questi parametri verranno ignorati altrimenti, se si eseguirà una ristrutturazione modificando le dimensioni dei vani, si dovranno rispettare i requisiti dettati dal D.M. Sanità del 05/07/1975 in merito alla superficie dei singoli vani e al rispetto del rapporto con le superfici finestrate.

Si osserva che l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che riporta quanto di seguito: *“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*.

Nel caso specifico le ragioni di credito sono successive alla entrata in vigore della Legge n. 47/85.

Per quanto riscontrato oggi si può dichiarare che l'unità abitative è conforme sia a livello urbanistico che catastale, quindi può essere oggetto di vendita.

Attuale e precedenti proprietari.

- a) Attuale proprietario: sig. [REDACTED], nato a Roma il 10/03/1943, c.f. [REDACTED], piena proprietà in forza di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Fileni di Porto San Giorgio l'11/05/1991, rep. n. 75103, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 24/05/1991 al n. 1125;
- b) Precedente proprietaria: sig.ra [REDACTED], nata a Montegranaro (FM) il 02/07/1937, c.f. [REDACTED], così rilevato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ispezione in conservatoria antecedente nel ventennio del presente incarico.

- a) Trascrizione del 20/05/1991 – reg. part. 2830 reg. gen. 3824, pubblico ufficiale Notaio Fileni Walter, rep. 75103 dell'11/05/1991; atto tra vivi: Compravendita;
- b) Trascrizione del 03/01/2017 – reg. part. 42 reg. gen. 63, pubblico ufficiale Capodiferro Annarita, rep. 3296/2409 del 28/12/2016; atto per causa di morte: Acquisto di legato.

Dalla ricerca eseguita non risultano gravare sul bene ipoteche e pignoramenti.

Nell'immobile oggetto di stima non sussistono oneri, pesi, uso e abitazione e servitù attive o passive.

Calcolo del valore di mercato del bene.

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche similari. Il parametro tecnico di riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè "la somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature".

Le fonti consultate sono: le agenzie immobiliari che operano nel luogo, la banca dati pervenuta dal Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno all'interno del quale sono stati ricercati vendite di immobili similari e nella stessa zona, infine l'OMI Osservatori del mercato immobiliare solo per un confronto.

.....

L'abitazione ha una superficie lorda totale di circa 35,17 mq, oltre ad un balcone che ha una superficie lorda totale di circa 7,04 mq, non sono presenti garage né posti auto ad uso esclusivo, ma dei parcheggi comuni nelle aree esterne del condominio.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

Descrizione	Consistenza		Coefficiente		Commerciale
abitazione	35,17	x	1,00	=	35,17 mq
balcone	7,04	x	0,25	=	1,76 mq
Totale S.C.					36,93 mq

Arrotondato a 37,00 mq

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

Il valore di stima dell'immobile è dato dalla S.C. (*Superficie Commerciale*) x il V.S.U. (*Valore di Stima Unitario*) in €/mq.

Vista la collocazione del fabbricato davanti al mare, la data di costruzione del fabbricato condominiale, lo stato di rinvenimento dell'intero immobile e nello specifico dell'abitazione in esame e il suo stato di conservazione si decide di applicare un prezzo al mq pari a 2.100,00 €/mq, che incrementato del 15% vista la recente ristrutturazione con il Superbonus 110% sarà di 2.415,00 €/mq.

Valore di mercato = 37,00 mq x 2.415,00 €/mq = **89.355,00 €**

Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.

Spese pendenti sull'unità immobiliare.

Alla data odierna risulta da saldare le spese condominiali di cui si allega l'importo e IMU e TARI in corso di conteggio da parte dell'Ufficio Tributi del Comune di Porto San Giorgio, il quale verrà trasmesso appena se ne sarà in possesso.

Vengono allegati al presente elaborato di stima i seguenti documenti:

- 1) catasto: visura storica e attuale, planimetria dell'unità immobiliare;
- 2) conservatoria immobiliare: visura riferita al ventennio antecedente, atto di "Compravendota" del 1991 e atto "Acquisto di legato" del 2017 ;
- 3) urbanistica: concessioni edilizie e abitabilità rinvenute;
- 4) planimetria dello stato attuale rilevato;
- 5) estratto conto spese condominiali.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Fermo il 24/05/2025

Il Tecnico Incaricato

Geom. Lorella Nasini

