

7
13/12/16
Dott. Arch. Giuseppe Lorito
via Elpidiense, 72
63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

tel/fax 0734/900016
CEA 007 000000
pec: giuseppe.lorito@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE DI FERMO

OGGETTO: Perizia di stima dei beni

01/5885



Locali all'interno di un fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9:

- Foglio 24, part. 929 sub. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio: Categoria C/3, Classe 3, Consistenza: 118 m², Superficie catastale 139 m², Rendita: euro 518,01, Indirizzo: via Caserta n. 9 piano T, proprietà
- Foglio 24, part. 929 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio: Categoria C/3, Classe 2, Consistenza: 42 m², Superficie catastale 47 m², Rendita: euro 156,18, Indirizzo: via Caserta n. 9 piano T, proprietà per
- Foglio 24, part. 929 sub. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza: 27 m², Superficie catastale 29 m², Rendita: euro 104,58, Indirizzo: via Caserta n. 9 piano T, proprietà per 1/4

di un edificio sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9 si ravvisano le seguenti parti comuni:

- Corridoio d'accesso alle unità immobiliari al piano seminterrato (B.C.N.C, ovvero Bene Comune Non Censibile, ai sub 8 e 9);
- Corte e vano scala dal piano terra al piano seminterrato (B.C.N.C, ovvero Bene Comune Non Censibile, a tutti i sub);
- Vano scala dal piano terra al piano seminterrato (B.C.N.C, ovvero Bene Comune Non Censibile, a tutti i sub).



OMSSS

Locali all'interno di un fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70 ed è organizzato su quattro livelli fuori terra più un seminterrato.

E' stato realizzato con una struttura portante in cemento armato (composta da pilastri e solai in latero-cemento) e murature di tamponamento a blocchetti, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente in modo tradizionale.

La parte interessata dalla procedura in oggetto riguarda solo alcuni locali interni all'edificio, che sono: un laboratorio al piano terra, accessibile dall'antistante corte esclusiva (lato strada, via Caserta) con ufficio direzione e due WC con antibagno e tre balconi; un altro laboratorio e un garage (quest'ultimo per la proprietà di un 1/4, come già indicato) al piano seminterrato; tale piano è accessibile dall'esterno mediante una stradina carrabile/pedonale privata, che partendo da via Caserta e girando l'edificio lato est raggiunge gli ingressi dell'autorimessa e del laboratorio seminterrato.

Lo stato conservativo del complesso risulta accettabile, mentre le finiture sono un pò datate, cioè legate al periodo di costruzione.



Fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9:

- "Concessione Edilizia", n. 379 prot. n. 8257, pratica n. 5632, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, ~~in data 29/06/1978~~ in data 29/06/1978, avente come oggetto: "Costruire un edificio";
- "Concessione Edilizia", n. 992, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, 20/10/1980;
- "Concessione Edilizia in Sanatoria" (Legge 28/02/1985 n. 47) n. 1692, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, ~~in data 14/09/2002~~ in data 14/09/2002, avente come oggetto: "Aumento altezza piano terzo; Ampliamento piano terzo; Cambio destinazione piano S1 da autorimessa a laboratorio; Aumento altezza piano S1; Modifiche ai prospetti; Costruzione accessorio ad uso autorimessa";
- "Denuncia di Inizio Attività" - DIA, prot. n. 21283 del 02/09/2005, presentata da ~~il proprietario~~, avente come oggetto: "Divisione appartamento di civile abitazione" e Variante con DIA prot. n. 04498 del 23/02/2007;
- "Permesso di costruire" n. 540, prot. n. 18492, rilasciato dal Comune di Porto Sant'Elpidio, ~~in data 31/01/2006~~ in data 31/01/2006, avente come oggetto: "demolire manufatto condonato, ampliamento fabbricato esistente";
- "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 12/03/1981, prot. n. 14785 con la quale il laboratorio al piano terra è stato reso agibile.

DMSGS



Locali nel fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9:

- Assenza nelle planimetrie di un muro di separazione tra il laboratorio al piano seminterrato e il resto del piano;
- Assenza nelle planimetrie di un servizio igienico realizzato con un muro di separazione in cartongesso al piano terra, con accesso esclusivo esterno.

~~OMSS&S~~

Locali nel fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9:

- "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio in data 12/03/1981 solo per il laboratorio al piano terra.

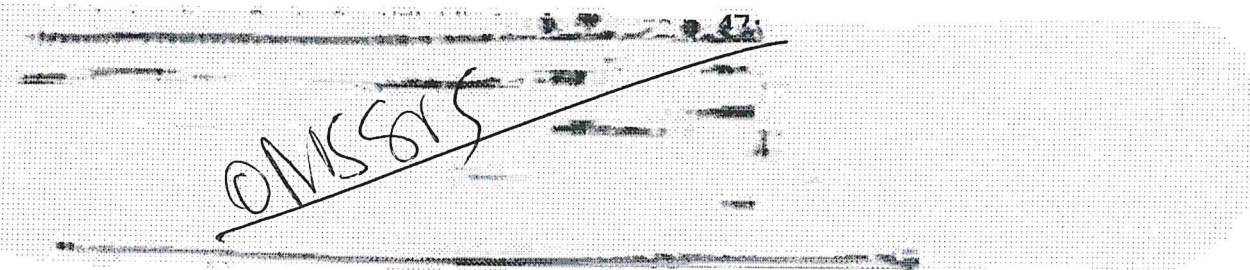
~~OMSS&S~~



- Pratica edilizia per regolarizzazione difformità, Indicate al punto precedente (Assenza nelle planimetrie di un muro di separazione tra il laboratorio al piano seminterrato e il resto del piano e Assenza nelle planimetrie di un servizio igienico realizzato con un muro di separazione in cartongesso al piano terra con accesso esterno);
- Integrazione del Certificato di Agibilità del laboratorio al piano interrato.

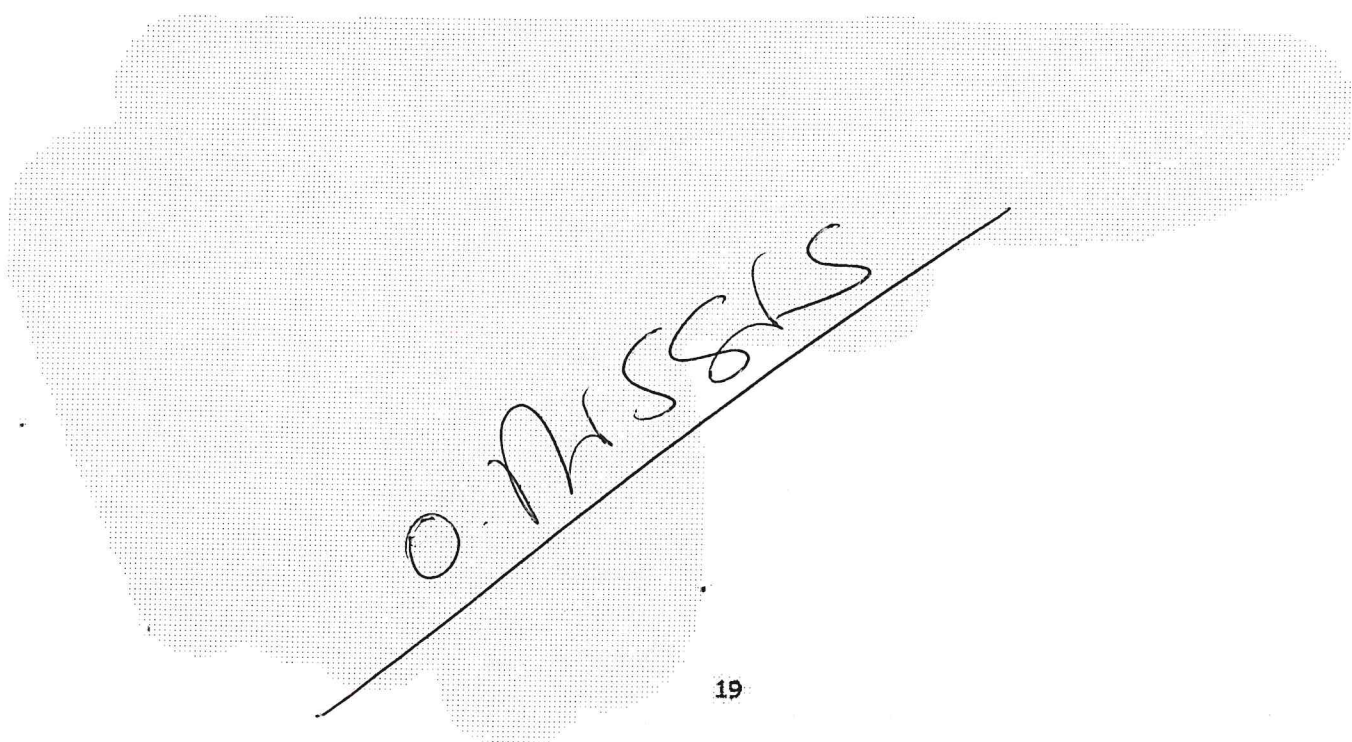
L'impegno di spesa (comprensivo di costi tecnici e amministrativi) è stimato in buona approssimazione in € 3.500,00 (leggasi euro tremilacinquecento/00), inoltre è da aggiungere il deprezzamento "mirato" alle parti prive di agibilità, così come riportato nella valutazione unitaria di cui al punto 13.

Regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio.

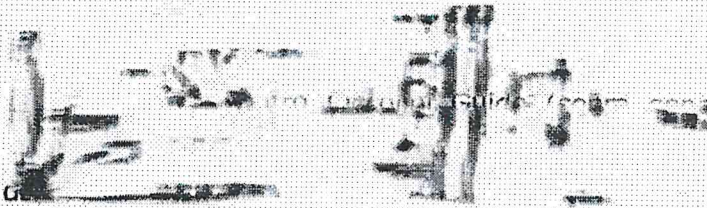


Locali fabbricati sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9:

- l'impegno di spesa (comprensivo di costi tecnici e amministrativi) è stimato in buona approssimazione in € 1.000,00 (leggasi euro mille/00).



in data 07/04/2004



Fabbricato sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9 relativamente a: Foglio 24, part. 929 sub. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio, Categoria C/3, proprietà per 1/1 di Ferracuti Alessandro, nato a Sant'Elpidio a Mare il 23/11/1981; Foglio 24, part. 929 sub. 9 del Catasto Fabbricati del Comune anzidetto, Categoria C/3, piano T, proprietà per 1/1 di Ferracuti Alessandro, sopra generalizzato; Foglio 24, part. 929 sub. 6 del Catasto Fabbricati del Comune anzidetto, Categoria C/6, piano T, proprietà per 1/4 di Ferracuti Alessandro, sopra generalizzato.

Il fabbricato è stato costruito originariamente con "Concessione Edilizia" n. 379, rilasciata dal Comune di Porto Sant'Elpidio, in data 29/06/1978, ai signori Ferracuti Alessandro e Ferracuti Maria, autorizzandoli a "costruire un edificio", in via XX Settembre, ora via Caserta.

Handwritten signature: ORSINI



Dott. Arch. Giuseppe Lorito
via Elpidiense, 72
63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

tel/fax 0734/900016
pec: giuseppe.lorito@archiworldpec.it

- Locali Edificio sito a Porto Sant'Elpidio in via Caserta n. 9					
Identif. catastali (Comune di Porto Sant'Elpidio)	Piano	Destinazione d'uso	Estensione (m2)	Valore (€/m2)	Valore finale (€)
fg. 24 part. 929 sub. 6	Terra	Garage	29	225,00	6.525,00
fg. 24 part. 929 sub. 7	Terra	Laboratorio	132	800,00	105.600,00
fg. 24 part. 929 sub. 7	Terra	Balconi	18	240,00	4.320,00
fg. 24 part. 929 sub. 7	Terra	Corte esclusiva	53	80,00	4.240,00
fg. 24 part. 929 sub. 9	Seimiterrato	Laboratorio	45	500,00	22.500,00
TOTALE IMMOBILI VALUTATI (garage a 1/1)					143.185,00
fg. 24 part. 929 sub. 6	Terra	Garage	29	56,25	1.631,25
VALUTAZIONE SUB-TOTALE (garage a 1/4)					138.291,25
Aggiornamento catastale					-1.000,00
Aggiornamento UTC					-3.500,00

Valore commerciale dei beni valutati riferito alla data dei sopralluoghi avvenuti in data 24 marzo u.s. e 5 aprile u.s., considerando gli eventuali costi di regolarizzazione catastale ed edilizio/urbanistica

