

LOTTO 4

- A)** sito in Monte Urano, Piano Terra, con accesso dalla Via Incancellata 31:
Foglio 9 particella 18 sub 3. – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	18	3			C/6	3	18 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 36,26

- B)** sito in Monte Urano, Piano Terra, con accesso dalla Via Incancellata 31:
Foglio 9 particella 18 sub 4. – Abitazioni di tipo civile

2		9	18	4			A/2	3	6,5 vani	Totale: 151 m ² Totale escluse aree scoperte*: 151 m ²	Euro 369,27
---	--	---	----	---	--	--	-----	---	----------	---	-------------





CONFINI:

Bene confinante a Nord con la particella n. 17 di proprietà COMUNE DI MONTE URANO con sede in MONTE URANO (AP), proseguendo in senso orario ad Est con la particella n. 317 ad Ovest con Via Incancellata, tutte del foglio 9.

Lotto così composto:

- Appartamento Piano Terra avente una superficie lorda di 151,00 mq. oltre ad un'ampia terrazza (copertura piana della particella n. 317) non riportata nella mappa catastale, così suddiviso: Ingresso, Soggiorno, Cucina-Pranzo, corridoio, tre camere e due bagni.
- Garage al Piano Terra avente una superficie lorda di mq. 22,00 con accesso esterno sempre da Via Incancellata scn.

PERTINENZE: Dall'elaborato planimetrico del 26.02.1990 risultano comuni le seguenti pertinenze:
Sub 1 = B.C.N.C. Corte.

Le unità oggetto di perizia fanno parte di una palazzina senza Condominio. Pertanto non risultano né assegnati, né calcolati i millesimi di proprietà generale.

Si tratta di un appartamento con garage facente parte di una palazzina con destinazione mista, residenziale e artigianale, autorizzata con Licenza di costruzione n. 704 del 9.10.1962 e successive varianti rilasciate..... La zona, completamente urbanizzata e situata poco distante dal centro, si sviluppa lungo la strada provinciale 30 che collega il territorio di Sant'Elpidio a Mare con la zona industriale di Campigione di Fermo.

L'edificio in esame, di forma rettangolare, non recintato, è una struttura in cemento, elevata a quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

La struttura è intonacata e tinteggiata, con evidenti problemi di distacco di intonaco dai balconi. La copertura è a falde inclinate. Composta da un blocco scale situato nell'angolo Nord-Est del fabbricato, non è dotato di ascensore; il piano terra del fabbricato ospita l'appartamento e il garage oggetto di valutazione.

L'appartamento di forma rettangolare, si presenta con interni ben distribuiti tra zona giorno e zona notte. Gli interni sono dignitosi, le pareti tinteggiate e con carta da parati, i pavimenti in marmo e ceramica. I materiali sono quelli dell'edilizia tipica degli anni '70 ma sicuramente l'immobile è stato oggetto di una prima ristrutturazione.

Gli infissi sono in legno, di non recente costruzione, con vetri e serrandine.

L'ampia terrazza situata nell'ala Est non risulta accatastata né riportata nei disegni autorizzati dal Comune, essendo la copertura piana del Laboratorio presente al piano seminterrato.

L'impiantistica è sufficiente senza particolari accorgimenti tecnici.

Riscaldamento autonomo con caldaia, climatizzazione nelle camere da letto.

Completa la proprietà un garage al Piano Terra che si inserisce nella forma rettangolare dell'unità, avente una superficie lorda di mq. 22,00.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione delle unità immobiliari. In riferimento all'agibilità è stata rintracciata solo quella relativa alla sopraelevazione.

Relativamente agli immobili del LOTTO N. 4 e LOTTO N. 5.

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 13.09.2021, le pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di perizia sono state le seguenti:

IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 9 FOGLIO 18			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-----	704/s.d.	09/10/1962	Licenza di costruzione per la nuova costruzione di laboratorio e abitazione a nome di
-----	825	10/06/1965	Licenza di costruzione in Variante.
300/1966	-----	04/02/1970	Autorizzazione di Abitabilità.
-----	2262	21/09/1966	Licenza di costruzione in Variante.
-----	3158	15/03/1967	Licenza di costruzione per ampliamento del laboratorio edificio sito in Via Cagliari.
-----	523	15/03/1967	Licenza di costruzione di variante alla Copertura dell'edificio.
-----	2238	31/08/1976	Licenza di costruzione in Variante.
59	198/97	27/07/1984	Concessione Edilizia per modifiche alla copertura con contestuale cambio di destinazione di locale sottotetto ad uso di civile abitazione.
107	7742/7528	15/07/1988	Autorizzazione edilizia per opere di tinteggiatura esterna.
300/92	16/8	06/02/1992	Autorizzazione per sistemazione area di pertinenza e installazione di n. 2 cancelli più asfaltatura.
17	7228	25/06/1993	Autorizzazione Edilizia per sostituzione infissi, rifacimento impianto termoidraulico, pavimenti di parte del piano terra.

Da quanto accertato tramite rilievi effettuati sul posto, sulla scorta della documentazione fornita e reperita dal sottoscritto e dall'incontro con i tecnici del Comune di Monte Urano, è emerso quanto segue:

L'appartamento identificato con il subalterno 4 della particella n. 18 è servito da un'ampia terrazza che serve da copertura al laboratorio sottostante e non è rappresentata nelle planimetrie sia catastali che urbanistiche.

SANATORIE

Le opere, sono sanabili ai sensi dell'art. 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 art. 32, in quanto conformi ai parametri urbanistico-edilizi prescritti, presentando una pratica in sanatoria, subordinatamente al pagamento di un'oblazione pari ad €. 516,00 oltre all'oblazione pari al 10% ed oneri concessori.

Calcolo approssimativo oneri per sanatorie e regolarizzazione difformità:

Per la richiesta di abitabilità riferita al piano seminterrato, la regolarizzazione prevede un'istanza mediante la presentazione della relativa richiesta e documentazione, oltre ai diritti di segreteria €. 100,00 e 2 marche da bollo da €. 16,00. Oltre chiaramente all'onorario per il Tecnico. A corredo di tale richiesta bisogna presentare nuovo accatastamento il cui costo stimato ammonta ad €. 500,00.

Per le opere di cui ai **LOTTI 4 e 5**

. Accatastamento	€. 500,00
. <u>Presentazione di SCIA in Sanatoria</u>	
Spese tecniche (rilievo completo, ecc..)	€. 800,00
Oneri comunali	€. 568,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 250,00
Totale	€. 1.618,00

LOTTO 4

A-B) Foglio 9 particella 18 sub 3. Foglio 9 particella 18 sub 4.

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Appartamento	SI	T	151,00	100%	151,00
2	1	Garage	NO	T	22,00	50%	11,00
		Totale					162,00

La Superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 173,00.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 162,00**.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 162,00	€. 800,00	€. 129.600,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 800,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 129.600,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare la detrazioni che ammonta ad €. 1.618,00. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 790,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 128.000,00** in c.t..

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO 4

€. 128.000 per la quota di 9/18

€. 64.000,00

in c.t.

(Euro sessantaquattromila/00)