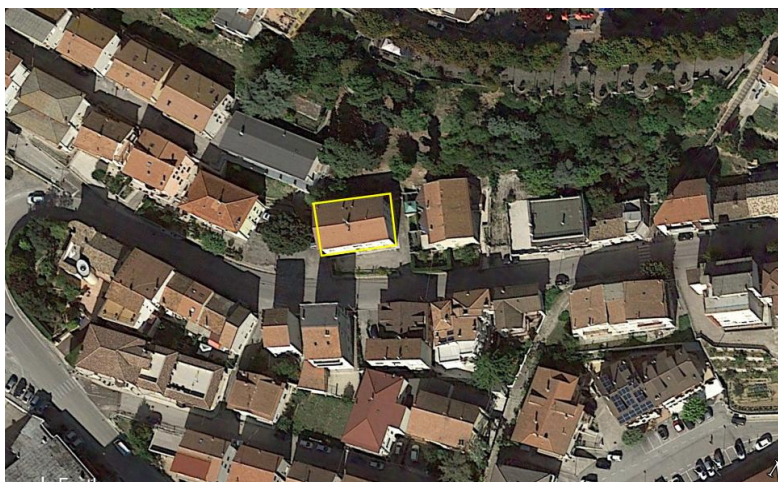


LOTTO 6

sito in Monte Urano, Piano T-3, con accesso da Via Borgo Nuovo 92

Foglio 3 particella 356 sub 6. – Abitazioni di tipo economico.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	3	356	6	Cens.	Zona	A/3	2	4,5 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte**: 62 m ²	Euro 141,77 L. 274.500



CONFINI:

Bene confinante a Nord con la particella n. 256 di proprietà COMUNE DI MONTE URANO con sede in MONTE URANO (AP), proseguendo in senso orario ad Est con la particella n. 355, a Sud con la Via Borgo Nuovo e ad Ovest con la particella n. 419 di proprietà COMUNE DI MONTE URANO con sede in MONTE URANO (AP), tutte del foglio 3.

Lotto così composto:

- Appartamento al Piano terzo, avente una superficie lorda di 59,00 mq. oltre ad una piccola veranda di mq. 4,00 e una cantina al piano terra di mq. 10. Unità così composta: Ingresso-corridoio, Sala-cucina, due camere e un bagno.

PERTINENZE: Nessun elaborato planimetrico rintracciato, pertanto beni comuni secondo l'uso.

Trattasi di edificio di forma rettangolare, costruito come opera pubblica, per cui all'interno dell'archivio di edilizia privata non vi è alcun riferimento in merito alla costruzione. Risulta costruita comunque ante '67 ed è un edificio elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Tutti appartamenti ex alloggi popolari.

L'unità oggetto di perizia fa parte del Condominio denominato Borgo Nuovo e sono assegnati millesimi di proprietà generale pari a 114,81, millesimi scale pari a 176,545.

Piccolo appartamento che risulta concesso in affitto, in sufficienti condizioni di manutenzione.

Pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate e vecchia carta da parati nel corridoio. Infissi in legno vetusti.

Bagno da ristrutturare con evidenti segni di umidità sulle pareti. Impiantistica essenziale.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione della unità immobiliare **(Allegato 2)**.

In riferimento all'agibilità, come già accennato, nulla è stato rintracciato nell'archivio comunale anche perché dopo la costruzione dell'edificio non ci sono state modifiche alla struttura.

Relativamente agli immobili del LOTTO N. 6

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 3 FOGLIO 356			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
33	320/1301	06/06/1985	Concessione Edilizia per demolizione con modifica e rifacimento di tetto su edificio sito in Via Borgo Nuovo – CONDOMINIO EDIFICIO POPOLARE
-----	8791/2016	19/07/2016	Comunicazione Inizio Lavori. CONDOMINIO BORGO NUOVO.

Non è stata rintracciata l'Abitabilità.

Non risultano pratiche di Condono Edilizio in corso.

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:

Demolizione del tramezzo della cucina per realizzazione di un unico ambiente con il soggiorno.

Da aggiornare la planimetria catastale.

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.

4. Per le opere di cui al LOTTO 6

. Accatastamento	€.	500,00
. <u>Presentazione di SCIA in Sanatoria</u>		
Spese tecniche (rilievo completo, ecc..)	€.	500,00
Oneri comunali	€.	568,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€.	250,00
Totale		€. <u>1.318,00</u>

LOTTO N. 6

- Concesso in affitto

LOTTO 6

Foglio 3 particella 356 sub 6.

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiunglio	Mq. virtuali
1	1	Appartamento	SI	3°	59,00	100%	59,00
	2	Veranda	NO	3°	4,00	80%	3,20
	3	Cantina	NO	T	10,00	25%	2,50
			Totale				65,00

La Superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 73,00.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiugliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 65,00**.

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
Mq. 65,00	€. 600,00	€. 39.000,00

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 €. 600,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 39.000,00.

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 **€. 575,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 37.000,00** in c.t..

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO 6

€. 37.000 per la quota di 9/18

€. 19.000,00

in c.t.

(Euro diciannovemila/00)