

[REDACTED]

---

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**R.G.140/2016 E.I.**

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] domiciliato professionalmente a [REDACTED] in Via [REDACTED] ed iscritto all'Ordine degli [REDACTED] con il [REDACTED] redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. e p.iva: [REDACTED] su incarico del Tribunale di Fermo.

Premesso che il sottoscritto:

- *In data 29/05/2019 ha ricevuto incarico dal Tribunale di Fermo (Esecuzioni Immobiliari) di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare sui beni, oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED]*
- *In data 14/06/2019 è stata estrapolata la visura catastale di tutti gli immobili di proprietà della [REDACTED]*
- *In data 04/09/2019 eseguivo accesso agli atti presso il Comune di Monte San Pietrangeli;*
- *In data 26.09.2019 eseguivo rilievo fotografico degli immobili oggetto di perizia presso il Comune di Monte San Pietrangeli;*
- *In data 26.09.2019 richiedevo per mezzo PEC accesso agli immobili alla [REDACTED]*

- 
- [REDACTED]
- *In data 30.09.2019, inviavo, per mezzo PEC, all' Avv. [REDACTED], richiesta di accesso agli immobili del suo cliente, rappresentante legale della [REDACTED]*
  - *In data 30.09.2019, tramite PEC, ricevevo gli atti presenti presso il Comune di Monte Urano;*
  - *In data 02.10.2019 effettuavo sopralluogo presso gli immobili di proprietà della [REDACTED]*
  - *In data 02.10.2019 richiedevo, contratto di locazione alla Prefettura di Ascoli Piceno relativo all' immobile sito a Monte San Pietrangeli in via G.B. Pergolesi n.21.*
  - *In data 17.10.2019 è stato estrapolato il fascicolo storico camerale della ditta [REDACTED]*
  - *In data 18.10.2019 sono stati reperiti il certificato storico di residenza e lo stato di famiglia dei [REDACTED] presso il Comune di residenza.*
  - *In data 19.10.2019 sono stati reperiti il certificato storico di residenza e lo stato di famiglia del Sig., [REDACTED], il Comune di residenza.*

adempie ai suoi oneri, rispondendo ai quesiti posti dal G.E. Dott.ssa Chiara

D'Alfonso:

### ***RISPOSTA QUESITO N.1***

Per facilitare le operazioni peritali di stima si suddividono le unità immobiliari nei seguenti lotti distinti:

- 
- **Lotto 1**, caserma, Comune di Monte San Pietrangeli, foglio 18 particella 291 subalterno 6;
  - **Lotto 2A**, abitazione di tipo civile, Comune di Monte Urano Foglio 3 Particella 684, sub 4,5,6,7,8,9;
  - **Lotto 2B**, abitazione di tipo civile, Comune di Monte Urano Foglio 3 Particella 684, sub 5, e autorimessa sub 8;
  - **Lotto 2C**, abitazione di tipo civile, Comune di Monte Urano Foglio 3 Particella 684, sub 6;
  - **Lotto 2D**, garage, Comune di Monte Urano Foglio 3 Particella 684, sub 7;
  - **Lotto 2E**, garage, Comune di Monte Urano Foglio 3 Particella 684, sub 9;
  - **Lotto 3A**, abitazione di tipo civile, Comune di Monte Urano, Foglio 3 Particella 247, sub 5;
  - **Lotto 3B**, abitazione di tipo civile, Comune di Monte Urano, Foglio 3 Particella 247, sub 6.

### ***Lotto 1***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, individuato al foglio 18, part. 291, sub 6, di proprietà 1/1 della [REDACTED], è costituita da un intero fabbricato sito nel Comune di Monte San Pietrangeli, con fronte Strada su via G.B. Pergolesi n.21 e confinante ad ovest, a nord e ad est con altre proprietà. L'immobile, edificato agli inizi degli anni '80 è ubicato in una zona residenziale di completamento, con attività artigianali e terziarie, non distante dal centro storico e dalle strade di connessione principali.

[REDACTED]

---

***LOTTO 2 (Lotti 2A-2B-2C- 2D-2E)***

Gli immobili distinti al foglio 3, part.684, sub 4,5,6,7,8,9, di proprietà 1/1 della DATO OSCURATO costituiscono un singolo fabbricato sito nel Comune di Monte Urano, in Via Santa Maria Apparente snc; a nord, a sud e ad ovest le unità immobiliari confinano con altre proprietà.

L'immobile, di recente costruzione, è ubicato in una zona residenziale di completamento, non distante dal centro storico e dalle strade di connessione principali.

***LOTTO 3 (Lotti 3A - 3B)***

Il fabbricato individuato al foglio. 3, part. 247 sub 5 e 6, di proprietà 1/1 della DATO OSCURATO, è sito nel Comune di Monte Urano, con fronte Strada su via G. Matteotti n.11. L'immobile confina ad ovest, a nord ed ad est con altre proprietà. Edificato agli inizi alla fine del XIX sec. è ubicato in una zona residenziale di completamento, con attività artigianali e terziarie, non distante dal centro storico e dalle strade di connessione principali.

***RISPOSTA QUESITO N.2***

***IDENTIFICAZIONE DEI BENI:***

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Ascoli Piceno, è possibile affermare che i beni immobili di proprietà della [REDACTED] oggetto di stima immobiliare, sono censiti come di seguito riportato:

***Lotto 1 Comune di Monte San Pietrangeli:***

***OMISSIS***

***Lotto 3 Comune di Monte Urano:***

- 
- Unità immobiliare sita a Monte Urano, Via G. Matteotti n.11, piano S1-T-1-3, identificato catastalmente al **foglio 3 particella 247 subalterno 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale euro 227,24;
  - Unità immobiliare sita a Monte Urano, Via G Matteotti n.11, piano S1-T-2-3, identificato catastalmente al **foglio 3 particella 247 subalterno 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 126 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita catastale euro 227,24;

***NB: Dall'elaborato planimetrico e dalle relative visure catastali emerge che il sub 7 (corte e scala) risultano essere bene comune non censibili al sub 5 e al sub 6 e dunque non possiedono un'autonoma capacità reddituale.***



***RISPOSTA QUESITO N.3***

***Lotto 1***

OMISSIS

---

*Lotto 3*

[REDACTED]

---

Da un accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di Monte Urano risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Pd.C.184/201 del 25/11/2010 pratica n. 2010/14732 per ristrutturazione e frazionamento in n. 6 appartamenti residenziali e n. 1 locale commerciale al piano terra e magazzini al piano -1 sotto strada. NB: Tale procedimento amministrativo risulta sospeso e pertanto non è stato rilasciato e autorizzato.

***RISPOSTA QUESITO N.4***

***Lotto 1***

OMISSIS.

***Lotto 2***

L'immobile risulta essere di proprietà 1/1 della [REDACTED]  
***OMISSIS***

***Lotto 3***

Alla data odierna l'immobile risulta essere di proprietà 1/1 della DATO  
OSCURATO; in data 30/11/2016 con provvedimento n.52 del Sindaco di



[REDACTED]

---

Monte San Pietrangeli è stata emanata un' ordinanza con oggetto “*Ordinanza di sgombero e messa in sicurezza immobile sito in via Matteotti n.15, a seguito evento sismico del 30 ottobre 2016*” a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 pertanto lo stesso non risulta essere occupato.

***RISPOSTA QUESITO N.5***

***Lotto 1***

1. TRASCRIZIONE del 24/08/2016 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 5450 - Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1727 del 23/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico

***Lotto 2***

1. ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 785 Registro Generale 4909 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 8910/3242 del 18/04/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1695 del 2004

2. TRASCRIZIONE del 24/08/2016 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 5450  
Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1727 del 23/07/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

***Lotto 3***

1. ISCRIZIONE del 22/06/1992 - Registro Particolare 714 Registro Generale 4369 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 553 del 19/06/1992 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:

- 
1. Annotazione n. 127 del 17/02/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2. Annotazione n. 232 del 24/03/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 381 del 04/05/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)  
4. Annotazione n. 707 del 05/09/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)  
5. Annotazione n. 2353 del 20/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)  
6. Annotazione n. 15 del 04/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)  
7. Annotazione n. 586 del 04/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)  
8. Annotazione n. 1424 del 16/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE** del 12/07/2007 - Registro Particolare 4454 Registro Generale 7668

Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 139/2007 del 15/06/2007

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Nota disponibile in formato elettronico

**3. ANNOTAZIONE** del 04/01/2008 - Registro Particolare 11 Registro Generale 122

Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 139/2007 del 15/06/2007

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 701 del 1992

**4. ANNOTAZIONE** del 04/01/2008 - Registro Particolare 12 Registro Generale 123

Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 139/2007 del 15/06/2007

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 702 del 1992

**5. ANNOTAZIONE** del 04/01/2008 - Registro Particolare 13 Registro Generale 124

Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 139/2007 del 15/06/2007

**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Nota disponibile in formato elettronico

[REDACTED]

---

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 711 del 1992

**6.** ANNOTAZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 14 Registro Generale 125  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio  
139/2007 del 15/06/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 712 del 1992

**7.** ANNOTAZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 15 Registro Generale 126  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio  
139/2007 del 15/06/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 714 del 1992

**8.** ANNOTAZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 16 Registro Generale 127  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio  
139/2007 del 15/06/2007

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 249 del 1993

**9.** ANNOTAZIONE del 04/01/2008 - Registro Particolare 17 Registro Generale 128  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio  
139/2007 del 15/06/2007

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 334 del 1993

**10.** TRASCRIZIONE del 23/06/2011 - Registro Particolare 3042 Registro Generale  
5035

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 13955/5679 del 30/05/2011

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

[REDACTED]

---

**11. TRASCRIZIONE** del 25/07/2011 - Registro Particolare 3726 Registro Generale 6061

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 14132/5771 del 29/06/2011  
ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico

**12. ISCRIZIONE** del 25/07/2011 - Registro Particolare 1218 Registro Generale 6062

Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 14133/5772 del 29/06/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

**13. TRASCRIZIONE** del 24/08/2016 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 5450

Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 1727 del 23/07/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

***RISPOSTA QUESITO N.6***

I beni identificato come lotto 1, lotto 2 e lotto 3 non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile ex art.826 c.c. di un ente pubblico.

***RISPOSTA QUESITO N.7***

I beni, oggetto di perizia non sono costituiti da beni terrieri, bensì da immobili edificati, dunque non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico; inoltre, non sono stati riconosciuti come beni di interessi di interesse artistico, storico,

[REDACTED]

---

archeologico o etnografico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt 1 e 3 L-1089/1939 e successive modifiche e non costituiscono beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D. Lgs 42/2004.

***RISPOSTA QUESITO N.8***

***Lotto 1***

Sul bene immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli o oneri che gravano sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e non risultano altresì spese di natura condominiale.

***Lotto 2***

Sul bene immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli o oneri che gravano sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e non risultano altresì spese di natura condominiale.

***Lotto 3***

Allo stato attuale, l'immobile risulta inagibile secondo l'ordinanza comunale sopra citata, non sono evidenziabili dunque spese di manutenzione; non risultano inoltre, esservi oneri di natura condominiale.

***RISPOSTA QUESITO N.9***

***LOTTO 1, Comune di Monte San Pietrangeli***

***FOGLIO 3, PARTICELLE 291 sub 6***

**OMISSIS**

***.LOTTO 2 , Comune di Monte Urano***

***FOGLIO 3, PARTICELLA 684, sub 4,5,6,7,8,9***

***OMISSIS***

***LOTTO 3***

***COMUNE DI MONTE URANO FOGLIO 3, PARTICELLA 247, sub 5,6***

**DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate nel Comune di Monte Urano in Via G. Matteotti n.11, in una zona prevalentemente residenziale, prossima al centro storico, con caratteristiche storico architettoniche rilevanti.

La zona presenta le seguenti caratteristiche:

- presenza opere di urbanizzazione primaria;
- Distanza di diversi km dalle infrastrutture principali (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.)
- presenza di un collegamento viario con le altre zone della città;
- salubrità dell' aria e lontananza dal traffico.

Il coefficiente globale di zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a **1,00**.



Figura n°5– Inquadramento territoriale del lotto 3

## DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione reperita è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Monte Urano nella zona: **“Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento,”** (art. 71,N.T.A.).

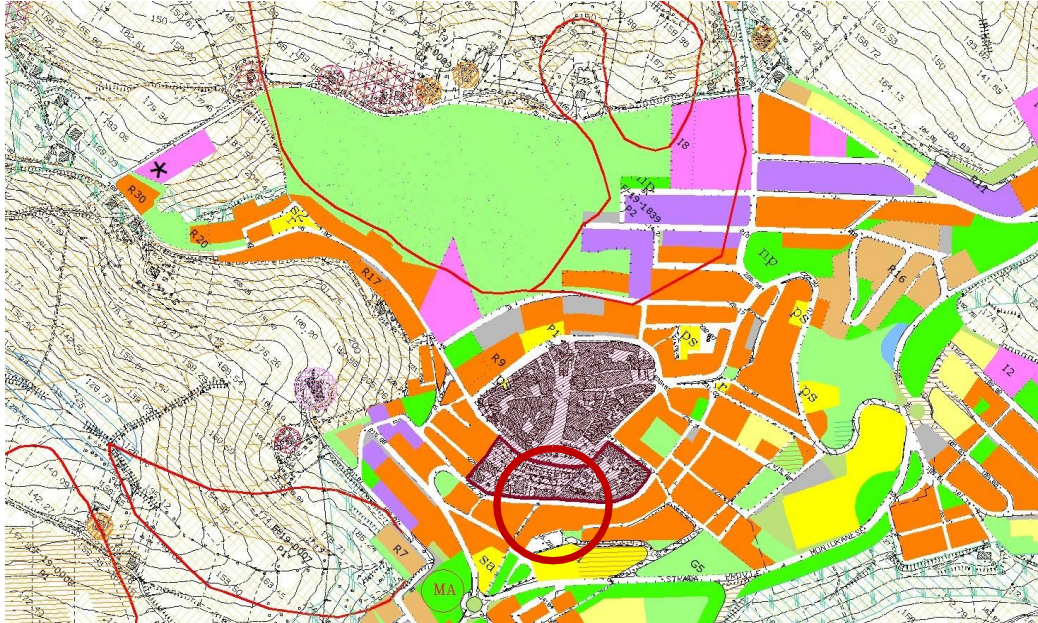


Figura n°6 – Individuazione Lotto 3 sul P.R.G. di Monte Urano

Dalle N.T. si evince quanto segue:

**Art. 71** - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione IF = 3.00 mc/mq Hmax = 11.00 ml Per interventi sull'edilizia esistente IF = IF esistente 4. Destinazioni d'uso - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 40 % della SUL totale D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare 5. Prescrizioni particolari - Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994; - Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi.

## DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE



[REDACTED]

---

Il fabbricato oggetto di valutazione è un immobile cielo terra, destinato ad uso residenziale. Appartiene a tale immobile una corte pertinenziale di circa 200,00 mq, che ne permette l'accesso al lato sud e la fruizione degli spazi limitrofi.

La costruzione risale alla fine del XIX° sec., primi del XX ° sec.,. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura mista, con elementi decorativi tipici dell'epoca sul prospetto prospiciente Via Matteotti. L'edificio ha pianta rettangolare di circa m 11,80 sul fronte strada x m 9,80; è sviluppato su cinque piani e composto da quattro piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna in cemento e pietra e da un piano seminterrato adibito a cantina. Il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio; le facciate sono a mattoni faccia vista.. I solai sono stati realizzati in parte in latero cemento e in parte in legno. Il tetto è a falde in legno, con manto di copertura in tegole, ben realizzato ma in pessimo stato di manutenzione. Canali di gronda, pluviali, discendenti, sono fatiscenti e l'acqua piovana spesso infiltra nella struttura. I serramenti sono in legno, con specchiature in vetro semplice e ante a stecche in legno. Gli accessi principali dalla strada e dall'area interna sono dotati di portoncini in legno, ormai fatiscenti. I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati, anche se in strato di degrado. Gli impianti tecnologici, ove rimasti, sono fatiscenti e non funzionanti. Risultano utilità comuni alle unità immobiliari del fabbricato: il corpo scale e l'area cortilizia e di passaggio (foglio 3, p.lla 247, sub 7)

Come precedentemente descritto sull'immobile, in data 30/11/2016 con provvedimento n.52 del Sindaco di Monte San Pietrangeli è stata emanata un'

[REDACTED]

---

ordinanza con oggetto “*Ordinanza di sgombero e messa in sicurezza immobile sito in via Matteotti n.15, a seguito evento sismico del 30 ottobre 2016*” a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016. Con sopralluogo Fast, squadra n. 1851, con scheda 002 del 24/05/2017, aggregato 690, è stato definito l’ esito “edificio inagibile”.

Per quanto sopra esposto e in relazione alla caratteristiche che lo descrivono, l’intero edificio ha in generale uno stato conservativo fatiscente, pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a **0,70**.

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI**

#### **LOTTO 3A, FOGLIO 3, PARTICELLA 247, SUB 5**

Il sub 5 è costituito da appartamento sito al primo piano della’ immobile, una cantina e soffitta al piano terzo. Vi si accede, mediante scala comune in pietra ampia e disposta centralmente, anche se maltenuta, che si spinge fino al terzo piano. L’unità immobiliare è costituita da ingresso, quattro ampie stanze e un bagno, realizzato esternamente e in condizioni di inagibilità totale. Tutti i locali sono aerati ed illuminati da finestre che prospettano la strada comunale e hanno altezza utile di m 2,85. Le pareti sono intonacate e tinteggiate seppur in stato fatiscente, non sono presenti rivestimenti per i pavimenti, le porte sono in legno verniciato. I serramenti esterni sono quelli originali. La cantina, posta a lato est del piano seminterrato è accessibile mediante scala comune, che collega il vano scala ai locali accessori. Ha ampie dimensioni, e un’ altezza utile di m 2,80, porta in legno e si connette alla corte pertinenziale dell’ edificio attraverso ingresso esterno. La soffitta è al piano terzo

[REDACTED]

---

dell'edificio ed è costituita da locale con accesso dal corridoio comune e finestre che affacciano sul lato sud ed est. Le pareti sono intonacate, il soffitto è a falda con altezza utile variabile da una massima di 3,10 m e una minima di 1,30 m.

**LOTTO 3B, FOGLIO 3, PARTICELLA 247, SUB 6**

Il sub 6 ha caratteristiche simili al sub 5: è costituito da appartamento sito al piano secondo dell'immobile, una cantina al piano seminterrato e soffitta al piano terzo, accessibili dalla scala comune. L'unità immobiliare al piano secondo è costituita da ingresso, quattro ampie stanze e un bagno, realizzato esternamente e ad oggi collabente. Tutti i locali sono ben aerati ed illuminati da finestre che prospettano la strada comunale e hanno altezza utile di m 2,85. Le pareti sono intonacate e tinteggiate seppur in stato fatiscente, i pavimenti sono mancanti di rivestimento, le porte sono in legno verniciato. I serramenti esterni sono quelli originali. La cantina, posta al lato ovest del piano seminterrato, con un' altezza utile di m 2,80 ha caratteristiche simili a quelle già espresse per il sub 5 con accesso diretto alla corte pertinenziale dell'edificio attraverso ingresso esterno. La soffitta, al piano terzo dell'edificio, costituita da locale con accesso da scala comune e finestre che affacciano sul lato sud ed ovest ha le stesse caratteristiche di quella descritta nel sub 5.

**Impianti tecnologici delle unità immobiliari**

Gli impianti sono fatiscenti e tutti oggetto di futuro intervento di manutenzione straordinaria.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a **0,55**.

**VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA**

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre dell'anno 2018. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

**!** Nel 2° semestre 2018 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arqusta del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: ASCOLI PICENO  
 Comune: MONTE URANO  
 Fasciolazione: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI  
 Codice di zona: B1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)			Valori Locazione (C/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	940	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	960	1200	L	2,8	3,5	L
Autorimessa	NORMALE	360	510	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	470	630	L	1,3	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	330	440	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	320	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1150	1400	L	3,3	4,1	L

---

[REDACTED]

## CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.000,00 al metro quadro.

Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come coefficiente correttivo complessivo **0,39**:

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1,00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,7
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,55

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1000,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 390,00.

## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie residenziale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa a 173,85 mq per il lotto 3A, e per il lotto 3B, 170,79 mq.

<b>COMUNE DI MONTE URANO, foglio 3, particella 247, sub 5, LOTTO 3A</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano seminterrato	44,12 mq	1	44,12 mq
Piano primo	102,3 mq	1	102,3 mq
Piano terzo	45,72 mq	0.6	27,43 mq
Superficie commerciale			173,85 mq

<b>COMUNE DI MONTE URANO, foglio 3, particella 247, sub 6, LOTTO 3B</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano seminterrato	41,27 mq	1	41,27 mq
Piano secondo	102,3 mq	1	102,3 mq
Piano terzo	45,38 mq	0.6	27,22 mq
Superficie commerciale			170,79 mq

Tabelle dei parametri e coefficienti correttivi

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che il lotto 3A, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali con il valore di circa € 67.800,00 e il lotto 3B di circa € 66.600,00.

### VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che l' unità immobiliare, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali con il valore di circa € **914.200,00**.

<b>LOTTO</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE UNITA' ARROTONDATO</b>
1	18	291	6	CASERMA	€ 355.700,00
2A	3	684	4	ABITAZIONE TIPO CIVILE	€ 111.200,00
2B	3	684	5,8	ABITAZIONE TIPO CIVILE E AUTORIMESSA	€ 141.800,00
2C	3	684	6	ABITAZIONE TIPO CIVILE	€ 117.300,00
2D	3	684	7	GARAGE	€ 26.800,00
2E	3	684	9	GARAGE	€ 27.000,00
3A	3	247	5	ABITAZIONE TIPO CIVILE	€ 67.800,00
3B	3	247	6	ABITAZIONE TIPO CIVILE	€ 66.600,00
					€ 914.200,00

**ALLEGATI:**

**A- DOCUMENTI CATASTALI**

- (A-1) Visura catastale;
- (A-2) Elaborati catastali;
- (A-3) Estratto di mappa

**B- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**

- (B-1) Visure storiche
- (B-2) Ispezione Ipotecaria e relative note.

**C- PROVVEDIMENTO DEL SINDACO 52\_2016**

**D – CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- (D-1) contratto di locazione Lotto 1
- (D-2) contratto di locazione Lotto 2B
- (D-3) contratto di locazione Lotto 2A e 2D

**E- ACCESSO AGLI ATTI LOTTO 2**

**F- ACCESSO AGLI ATTI LOTTO 3**

**G- FASCICOLO FOTOGRAFICO**

- (G-1) Lotto 1;

---

(G-2) Lotto 2;

(G-3) Lotto 3;

***H- ACCESSO AGLI ATTI LOTTO 1***

***I – VISURA STORICA CAMERALE***

***L – CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA***

*Il tecnico incaricato*

[REDACTED]

I [REDACTED]