

I LOTTI 33÷37 sono sinteticamente individuati, come di seguito riportato:

➤ **LOTTO 33:** Porzione del fabbricato, costituita da ufficio al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Ugo Foscolo n.6/A, così identificata al Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7-L33÷37):

Fog.4 **part.138/74**, P.T., cat. A/10 cl.2, cons. 5,5 vani, sup. catastale 73mq, r.c. € 1.207,22 (Ufficio).

- **Confini:** part. 138/75, part. 138/59 da più lati (corte Comune), part. 138/60, s.a..

➤ **LOTTO 34:** Porzione del fabbricato, costituita da ufficio al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Ugo Foscolo, così identificata al Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7-L33÷37):

Fog.4 **part.138/75**, P.T., cat. A/10 cl.2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 84mq, r.c. € 768,23 (Ufficio).

- **Confini:** part. 138/74, part. 138/73, part. 138/59 da più lati, part. 138/60, s.a..

➤ **LOTTO 35:** Porzione del fabbricato, costituita da ufficio al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Ugo Foscolo nn.2 e 6/B, così identificata al Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7-L33÷37):

Fog.4 **part.138/73**, P.T., cat. A/10, cl.2, cons. 10 vani, sup. catastale 215mq, r.c. € 2.194,94 (Ufficio).

- **Confini:** part. 138/11, part. 138/75, part. 138/59 da più lati, part. 138/60, s.a..

➤ **LOTTO 36:** Porzione del fabbricato, costituita da autorimessa al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Ugo Foscolo, così identificata al Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7-L33÷37):

Fog.4 **part.138/11**, P.T., cat. C/6, cl.2, cons. 279mq, sup. catastale 301mq, r.c. € 518,73 (Autorimessa).

- **Confini:** part. 138/73, part. 138/63, part. 138/59, s.a..

➤ **LOTTO 37:** Porzione del fabbricato, costituita da negozio al P.T., ubicata a Cupra Marittima in via Adriatica Nord n.4, così identificata al Catasto Fabbricati (Cfr. Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7-L33÷37):

Fog.4 **part.138/12**, P.T., cat. C/1 cl.2, vani 10, cons. 102mq, sup. catastale 116mq, r.c. € 2.001,79 (Locale commerciale).

- **Confini:** part. 138/63, part. 138/59 da più lati, s.a..

*nota: nella visura catastale dei sub 74 e 75 sembrano invertite le superfici catastali, in quanto così come riportate non sono congruenti con i relativi vani. Infatti nelle visure risulta la part. 138/74 della consistenza **di 5,5 vani** e sup. catastale **73mq** e la part. 138/75 di **3,5 vani** e sup. catastale **84mq**. Pertanto va fatta correggere.*

1. Descrizione dei luoghi e dati tecnici dei LOTTI 33÷37

I cinque beni, costituenti i LOTTI in questione, fanno parte del fabbricato di Cupra Marittima in via Foscolo e via Adriatica Nord, denominato "Condominio Spina" (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 1÷76).

L'edificio si trova sul margine est della strada S.S. 16 Adriatica a pochi metri dalla piazza centrale di Cupra Marittima.

L'edificio è formato da un piano interrato destinato a garage, un piano sottostrada terra/interrato ad uffici ed autorimessa, un piano terra/primo a negozi e abitazioni e poi sopra da tre piani residenziali.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con travi e pilastri incastrati sulla fondazione e da solai in latero-cemento. Le tamponature sono con muro a cassetta, con la parete esterna in parte con laterizi intonacati e tinteggiati ed in parte con mattoni a facciavista e quella interna con mattoni forati, ed in base al progetto nell'intercapedine della tamponatura c'è l'isolante termico (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 1÷7, 12,13, 24÷28, 50÷53, 63÷66).

Si precisa che gli immobili in questione si affacciano su due vie e che pertanto il negozio part. 138/12 si trova al piano terra in via Adriatica nord, mentre gli uffici e l'autorimessa al piano terra di via Foscolo. Questi ultimi risultano al piano sottostrada, rispetto alla via Adriatica nord.

L'edificio è circondato dalla corte condominiale part. 138/59, da cui si può accedere a tutte le porzioni dell'edificio. In particolare gli immobili oggetto della presente perizia sono raggiungibili solo ed esclusivamente tramite la suddetta corte part.138/59.

Si ricorda che nella redazione del secondo e terzo elaborato planimetrico, tra gli immobili vantanti diritti sul b.c.n.c. part. 138/59 (corte), erroneamente nella legenda non è stato riportato l'ufficio part. 138/73. Pertanto questa deve essere corretta.

4.1. Descrizione e dati tecnici degli IMMOBILI dei LOTTI nn. 33÷37

In tale paragrafo si descrive sinteticamente ogni IMMOBILE, fornendo le informazioni tecniche, utilizzate nella successiva stima, cioè le caratteristiche della zona di ubicazione del bene, quelle del fabbricato di appartenenza ed i dati tecnici e qualitativi propri di ciascun IMMOBILE o meglio LOTTO.

Si ricorda che gli immobili di questo fabbricato rientranti nel fallimento sono cinque, con i quali si formano cinque Lotti, per ognuno dei quali si è reso necessario redigere un'apposita stima.

Le caratteristiche della zona di ubicazione e quelle del complesso edilizio, che sono comuni a più IMMOBILI, in base alla loro destinazione, vengono descritte all'inizio, precisando a quali immobili si riferiscono.

Le caratteristiche della zona o microintorno dei LOTTI 33÷36 sono le seguenti:

Qualificazione ambientale	Normale
Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale
Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Normale

Le caratteristiche generali e lo stato dell'involucro esterno dell'edificio contenente gli IMMOBILI dei LOTTI 33÷36 sono le seguenti:

Caratteristiche tipologiche	Edificio intensivo
Qualità tipologica	Edificio civile
Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Normale

Le caratteristiche della zona o microintorno dell'IMMOBILE del LOTTO 37 sono le seguenti:

Qualificazione ambientale	Normale
Collegamento alla rete viaria	Buono
Prossimità a Zone Commerciali/Ricreative e Parcheggi	Buono

Le caratteristiche generali e lo stato dell'involucro esterno dell'edificio contenente gli dell'IMMOBILE del LOTTO 37 sono le seguenti:

Descrizione	Sup.mq.
negozio	122,00

- **LOTTO 33:** Tale Lotto è costituito dall'ufficio al piano terra (angolo nord-est), situato a Cupra Marittima in via Foscolo 6/A, identificato al Catasto Fabbricati dalla u.i. Fog.4 part.138/74 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 63÷76, Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7- L33÷37). Questo ha un ingresso indipendente sulla corte condominiale est (part. 138/59), dotato di porta/vetrata metallica (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 53, 63, 66, 67). Esso ha una superficie commerciale di circa 74mq ed altezza di circa 3m. Le finiture interne sono costituite da divisori in cartongesso tinteggiati, da rivestimenti e pavimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate metalliche. Inoltre il bene è dotato degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da pompe di calore caldo/freddo, montate diversi anni orsono. Nella stima si tiene in debita considerazione lo stato dell'immobile.

Le caratteristiche particolari dell'IMMOBILE del LOTTO 33 (Ufficio part. 138/74) sono le seguenti:

Taglio	Medio
Stato conservativo "parti interne"	Normale
Qualità di finiture	Normale
Stato degli Impianti	Mediocre
Dotazioni pertinenze esclusive	Carente
Affaccio	Normale
Luminosità	Normale
Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo

Dati Tecnici dell'IMMOBILE del LOTTO 33 (Ufficio part. 138/74) (approssimando le superfici all'unità):

Descrizione	Sup.mq.
Ufficio	74,00

- **LOTTO 34:** Tale Lotto è costituito dall'ufficio al piano terra (angolo sud-est), ubicato a Cupra Marittima in via Foscolo, identificato al Catasto Fabbricati dalla u.i. Fog.4 part.138/75 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 24, 25, 50÷62, Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7- L33÷37). Questo ha due ingressi indipendenti sulla corte condominiale est e sud (part. 138/59), dotati di porta/vetrata metallica (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 50÷53). Esso ha una superficie commerciale di circa 86mq ed altezza di circa 3m. Le finiture interne sono costituite da divisori in cartongesso tinteggiati, da rivestimenti e pavimenti in ceramica. Gli infissi sono costituiti da ampie vetrate metalliche. Inoltre il bene è dotato degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da pompe di calore caldo/ freddo, montate diversi anni orsono. In corrispondenza dello sguincio della porta/finestra est subito sopra il battiscopa, ci sono segni di vecchie infiltrazioni d'acqua. Nella stima si tiene in debita considerazione lo stato dell'immobile. Infine si precisa che questo bene al momento del sopralluogo veniva utilizzato come palestra personale dall'affittuario.

Le caratteristiche particolari dell'IMMOBILE del LOTTO 34 (Ufficio part. 138/75) sono le seguenti:

Taglio	Medio
Stato conservativo "parti interne"	Mediocre
Qualità di finiture	Normale
Stato degli Impianti	Mediocre
Dotazioni pertinenze esclusive	Carente
Affaccio	Normale
Luminosità	Normale
Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo

Dati Tecnici dell'IMMOBILE del LOTTO 34 (Ufficio part. 138/75) (approssimando le superfici all'unità):

Descrizione	Sup.mq.
Ufficio	86,00

- **LOTTO 35:** Tale Lotto è costituito dall'ampio ufficio al piano terra, ubicato a Cupra Marittima in via Foscolo nn. 2 e 6/B, identificato al Catasto Fabbricati dalla u.i. Fog.4 part.138/75 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 24÷49, Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7- L33÷37). Questo si affaccia sulla corte comune a sud ed a nord con ampie porte/finestre metalliche ed ha due

ingressi sulla corte (part. 138/59), di cui quello principale a sud e quello secondario a nord (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 24÷28). Esso ha una superficie commerciale di circa 218mq ed altezza di circa 3m ed è in parte controsoffittato, residuando così un'altezza di circa 2,70m. L'ufficio si presenta bene e le finiture interne sono costituite da divisori in cartongesso tinteggiati, da rivestimenti e pavimenti in ceramica. Le porte interne sono costituite da vetro e metallo ad eccezione di quella del bagno in legno. Come detto gli infissi esterni sono costituiti da ampie vetrate metalliche. Inoltre il bene è dotato degli impianti elettrico ed idrico, anche se quello elettrico necessita di un intervento di sistemazione. Per quanto concerne quello di riscaldamento esso è da rifare. Tale impianto era costituito da pompe di calore caldo/freddo oggi desuete, inventariate e vendute con i beni mobili da parte del fallimento. Pertanto occorrendo fare l'impianto di riscaldamento/condizionamento caldo/freddo e sistemare quello elettrico, nella definizione del valore venale di stima si tiene conto dei relativi costi da sostenere.

In ultimo si segnala che una parte residua dell'impianto di condizionamento dell'ufficio part. 138/73 era stata messa all'interno dell'autorimessa part. 138/11, da cui dovrà essere rimossa a cura dell'acquirente del Lotto 36. Il nuovo impianto di condizionamento dell'ufficio part. 138/73 dovrà essere fatto dall'acquirente del Lotto 35 senza interessare le parti degli altri lotti e nel rispetto anche del Regolamento di condominio (Cfr. Allegato 8-L33÷37). Nella stima si tiene in debita considerazione lo stato dell'immobile.

Le caratteristiche particolari dell'IMMOBILE del LOTTO 35 (Ufficio part. 138/73) sono le seguenti:

Taglio	Grande
Stato conservativo "parti interne"	Normale
Qualità di finiture	Normale
Stato degli Impianti	Pessimo
Dotazioni pertinenze esclusive	Carente
Affaccio	Normale
Luminosità	Buono
Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo

Dati Tecnici dell'IMMOBILE del LOTTO 35 (Ufficio part. 138/73) (approssimando le superfici all'unità):

Descrizione	Sup.mq.
Ufficio	218,00

➤ **LOTTO 36** : Tale Lotto è costituito dall'autorimessa al piano terra (sottostrada), ubicata a Cupra Marittima in via Foscolo ed identificata al Catasto Fabbricati dalla u.i. Fog.4 part.138/11 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 12÷24, Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7- L33÷37). Questo bene è dotato di ingresso carrabile a nord su via Foscolo e di due ingressi pedonali sulla corte condominiale sud e nord (part. 138/59), dotati di cancello quello sud e di porta vetrata l'altro. L'autorimessa ha un'altezza di circa 2m per una superficie commerciale di circa 185mq e variabile da 2m fino a circa 1,80m per circa 113mq. La rampa esterna misura circa 16mq. La porzione con altezza inferiore a 2m non è utilizzabile come parcheggio, ma come magazzino, il tutto nel rispetto delle normative vigenti. L'autorimessa è dotata di pavimenti in piastrelle, è intonacata a civile. Inoltre in essa è presente l'impianto elettrico. Come già detto nella descrizione del Lotto 35, nell'autorimessa c'erano attaccati alla parete interna est i condizionatori del confinante ufficio part. 138/73 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 20) ed oggi ci sono ancora parti residue da rimuovere a cura dell'acquirente del Lotto 36, inserendo come passività il costo per tale lavoro.

Nella stima si tiene in debita considerazione lo stato dell'immobile.

Le caratteristiche particolari dell'IMMOBILE del LOTTO 36 (Autorimessa part. 138/11)

sono le seguenti:

Taglio	Grande
Stato conservativo "parti interne"	Mediocre
Qualità di finiture	Normale
Stato degli Impianti	Normale
Dotazioni pertinenze esclusive	Carente
Affaccio	Normale
Luminosità	Normale
Piano senza ascensore (Sottostrada equiparato a terra)	Terra
Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo

Dati Tecnici dell'IMMOBILE del LOTTO 36 (Autorimessa part. 138/11) (approssimando

le superfici all'unità):

Descrizione	Sup.mq.
Autorimessa h=2m	185,00
porzione autorimessa h<2m	113,00
Rampa	16,00

➤ **LOTTO 37:** Tale Lotto è costituito dal locale commerciale al piano terra, ubicato a Cupra Marittima in via Adriatica Nord n.4 con affaccio proprio sulla Strada Statale 16. Esso si trova

proprio sopra all'autorimessa del Lotto 36 ed è identificato al Catasto Fabbricati dalla u.i. Fog.4 part.138/12 (Cfr. Allegato 2-L33÷37, Foto 3÷11, Allegato 3-L33÷37 e Allegato 7- L33÷37). Questo bene ha una superficie commerciale di circa 122mq ed un'altezza di circa 3m. Esso si trova in una posizione favorevole e ben visibile, con vetrate sui lati sud, est e nord. Inoltre è in buone condizioni adeguatamente pavimentato, intonato e tinteggiato.

Tale bene è composto da una ampia zona di vendita, un bagno e due locali, adibiti ad ufficio. Si precisa che uno di questi ultimi è stato aggiunto abusivamente pertanto va sanato. Inoltre esso è dotato degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, con quest'ultimo costituito da pompe di calore.

Nella stima si tiene in debita considerazione lo stato dell'immobile.

Le caratteristiche particolari dell'IMMOBILE del LOTTO 37 (Negozio part. 138/12) sono le seguenti:

Caratteristiche Strutturali	Normale
Superficie Lorda (mq)	da 101 a 150
Altezza Media (m)	da 3,00 a 3,50
Stato Conservativo "parti interne"	Normale
Qualità delle Finiture	Normale
Stato degli Impianti	Mediocre

Dati Tecnici dell'IMMOBILE LOTTO 37 (Negozio part. 138/12) (approssimando le superfici all'unità):

Descrizione	Sup.mq.
negozio	122,00

Gli IMMOBILI dei LOTTI 33÷37 presentano delle piccole difformità rispetto all'autorizzato, che verranno dettagliatamente trattate nel paragrafo 8.

7.1. Condominio

I LOTTI nn.33÷37 fanno parte del fabbricato, denominato "*Condominio Spina*" di Cupra Marittima e sono gestiti con regolamento condominiale (Cfr. Allegato 8- L33÷37) e relative tabelle millesimali.

STRALCIO TABELLE MILLESIMALI - (Condominio Spina)				
Cupra Marittima - Via Foscolo e Via Adriatica nord (Foglio 4 Part. 138)				
Descrizione			TABELLE DEI LOTTI 33-37	
LOTTO	Categoria	Sub	A	E
33	Ufficio A/10	74	29,851	37,057
34	Ufficio A/10	75	33,852	42,025
35	Ufficio A/10	73	85,288	105,878
36	Garage C/6	11	48,767	82,017
37	Negozi C/1	12	66,066	60,541

Tab. 1

Le Tabelle Millesimali ed il Regolamento di Condominio sono stati forniti dal curatore. Nella Tab. 1 si riepilogano i coefficienti millesimali di interesse delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

I dati di Tab. 1 sono relativi alle seguenti Tabelle Millesimali:

Tabella A = Valori Millesimali di proprietà generale

Tabella E = Corte, Portico piano terra.

2. Urbanistica dei LOTTI nn.33÷37: verifica della conformità urbanistica e determinazione degli eventuali costi per la sanatoria in caso di riscontro di difformità urbanistiche.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cupra Marittima è risultato che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili dei LOTTI nn. 33÷37, è interessato dai seguenti titoli abilitativi (Cfr. Allegato 5 L33÷37):

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 6/1994 del 12.01.1994, rilasciata a Spina Gino, De Angelis Franco e Ascani Leda per il "*Progetto realizzazione di civile abitazione*", redatto da Geom. Maurizio Mecozzi e Ing. Raffaele Bertoni. L'edificio progettato/autorizzato era costituito da un piano interrato, uno seminterrato e quattro piani fuori terra (Cfr. Allegato 5a- L33÷37);
- Voltura prot. N. 1893 del 09.04.1997 della Concessione Edilizia n. 6/1994 del 12.01.1994 (Cfr. Allegato 5b- L33÷37);

- Concessione Edilizia (C.E.) n. 31/1998 del 08.07.1998, rilasciata all'Impresa Edile Spina Gino & Geom. Sergio snc per il progetto di "*Variante alla Concessione Edilizia n. 6/1994 del 12.01.1994*", redatto da Geom. Maurizio Mecozzi e Ing. Raffaele Bertoni (Cfr. Allegato 5c- L33÷37); con riferimento ai beni oggetto di perizia gli attuali tre uffici erano due negozi, mentre gli altri due beni un'autorimessa ed un negozio, cioè la stessa odierna destinazione (Cfr. Allegato 5c- L33÷37).;
- Concessione Edilizia (C.E.) n. 7/1999 del 26.01.1999, rilasciata all'Impresa Edile Spina Gino e Geom. Sergio snc per il progetto di "*Variante alla Concessione Edilizia n. 31/1998 del 08.07.1998*", redatto da Geom. Maurizio Mecozzi e Ing. Raffaele Bertoni. Tale variante si riferiva a modifiche interne ed estetiche del fabbricato (Cfr. Allegato 5d- L33÷37); con riferimento ai beni oggetto di perizia gli attuali tre uffici erano due negozi, mentre gli altri due beni un'autorimessa ed un negozio, cioè la stessa odierna destinazione (Cfr. Allegato 5d- L33÷37);
- Domanda di Agibilità-Abitabilità prot. N.4211 del 15.04.1999 (Cfr. Allegato 5e- L33÷37) relativa alla Concessione edilizia n. 7 del 26.01.1999. La suddetta domanda di rilascio di Agibilità, rientra nella norma di cui all'art. 4, comma 3, D.P.R. 425/1994, secondo la quale l'agibilità deve essere rilasciata dal Comune entro trenta giorni dalla presentazione della domanda a condizione che la documentazione prevista per legge sia completa. In caso contrario il Comune può l'integrazione della documentazione mancante ed il termine di 30 giorni per il rilascio decorre dalla presentazione dell'integrazione documentale. Se il Comune non rilascia l'Agibilità entro i termini detti sopra, essa si intende rilasciata per silenzio assenso, e si consolida entro 45 giorni dalla richiesta od integrazione documentale. L'agibilità era stata richiesta per n.11 locali di sgombero, n. 13 garage e n.15 locali magazzino, per n. 3 negozi, locale artigianale al piano Terra, per i vani di n.12 appartamenti.
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N.12585 del 07.11.2007 per il progetto di "*Cambio di destinazione d'uso (da commerciale ad uffici) del corpo centrale del piano terra del fabbricato sito in Via Ugo Foscolo*", redatto dall'Ing. Matteo Gualano. La porzione interessata era l'odierno ufficio del Lotto 35 (Cfr. Allegato 5f- L33÷37).
- Denuncia di Inizio Attività Prot. N.13347 del 01.12.2008 per il progetto di "*Cambio di destinazione d'uso della parte est del piano terra del fabbricato di Via Ugo Foscolo*", redatto dall'Ing. Matteo Gualano. La porzione interessata era quella est del piano terra del fabbricato (part. 138/9), che da negozio diventava uffici, cioè gli odierni uffici dei Lotti 33 e 34 (Cfr. Allegato 5g- L33÷37).
- Attestazione di agibilità prot. n.6115 del 26.05.2008 (Cfr. Allegato 5h- L33÷37) relativa alla DIA prot. N.12585 del 07.11.2007 ed all'immobile part. 138 sub 73. In essa si precisava che trascorsi i

termini previsti dall'art. 25 comma 4 del DPR 3800/2001 si intendeva attestata l'agibilità del predetto bene.

- Certificato di agibilità prot. n.6853 del 18.06.2009 (Cfr. Allegato 5i- L33÷37) relativa all'immobile part. 138 sub 74 e sub 75. In essa si precisava che trascorsi i termini previsti dall'art. 25 comma 4 del DPR 3800/2001 si intendeva attestata l'agibilità dei predetti locali.

➤ **VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA e COSTI per SANATORIE E LAVORI**

Il sottoscritto ha eseguito la verifica della conformità urbanistica, confrontando lo stato di fatto con la documentazione urbanistica, fornita dall'U.T.C. di Cupra Marittima. Si precisa che tale verifica ha riguardato solo gli immobili accessibili al sottoscritto, cioè quelli dei LOTTI nn. 33÷37 del fallimento in questione. Da tale confronto è risultato quanto segue:

1. Il LOTTO 34, ufficio sud-est part. 138/75, presenta delle piccole difformità di modifiche interne dei divisorii. Esse sono sanabili con relativa pratica edilizia e variazione della planimetria catastale oltre al pagamento degli oneri al Comune di Cupra Marittima. L'importo della sanatoria (tutte le spese tecniche e gli oneri) sono stimati in circa € 2.500,00.
2. Il LOTTO 35, ufficio part. 138/73, necessita di lavori all'impianto di riscaldamento/condizionamento ed all'impianto elettrico con relativa certificazione di conformità. I costi di tali lavori sono già contemplati nel valore di stima e dovranno essere effettuati dal futuro acquirente.
3. Il LOTTO 36 non presenta difformità, ma per questo il futuro acquirente dovrà sostenere un costo di circa € 500,00 per rimuovere e portare a discarica le porzioni impiantistiche, residue dallo smontaggio dei condizionatori;
4. Il LOTTO 37, Locale commerciale part. 138/12, presenta una piccola difformità per modifiche interne dei divisorii. Essa è sanabile con una pratica edilizia e variazione della planimetria catastale, oltre al pagamento degli oneri al Comune di Cupra Marittima. L'importo della sanatoria (tutte le spese tecniche e gli oneri) sono stimati in circa € 2.500,00.

3. STIMA dei LOTTI nn.33÷37

9.1 Criterio di stima

Il criterio di stima usato è quello per "punti di merito", che attribuisce il più probabile valore di mercato al bene dopo averne stimato il valore unitario riferito al parametro "superficie". Quest'ultimo è

determinato, mediante la produttoria del valore di mercato unitario (€/mq) attribuibile allo stesso immobile se fosse in condizioni ordinarie/normali con riguardo alle caratteristiche prese in considerazione, per una serie di coefficienti (punti di merito). Esse esprimono la differenza, in termini di apprezzamento del mercato rispetto alle singole caratteristiche, tra la condizione effettiva del bene e quella appunto ordinaria. Alla condizione ordinaria è assegnato il punteggio 1,00. Sotto il profilo operativo è prima definito il coefficiente di merito globale, dato dalla produttoria dei singoli punti di merito, che poi va moltiplicato per il valore unitario medio "ordinario", pervenendo così alla stima del più probabile valore unitario. Infine il prodotto di quest'ultimo per la superficie commerciale dell'immobile fornisce il valore di mercato del bene.

9.2 Coefficienti di merito dei LOTTI nn.33÷37

Di seguito si elencano i coefficienti o punti di merito, applicati nella stima degli IMMOBILI dei LOTTI nn.33÷36, (Uffici ed Autorimessa) descritti in Tab.2, e del bene del LOTTO n. 37 (Negozio) descritti in Tab.3, la cui attribuzione quantitativa deriva dalla letteratura tecnico/scientifica dell'estimo, perfezionatasi nel tempo, e dall'esperienza ultraventennale del sottoscritto.

I coefficienti di merito, utilizzati per i LOTTI nn. nn.33÷36 (uffici e garage) sono i seguenti:

Parametri del microintorno:

1. Qualificazione ambientale;
2. Prossimità al verde e/o spazi pubblici aperti;
3. Prossimità ai servizi commerciali e pubblici;

Parametri dell'edificio di cui fanno parte i beni:

4. Caratteristiche tipologiche;
5. Qualità tipologica;
6. Stato Conservativo "Involucro esterno";
7. Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;

Parametri dell'unità immobiliare o LOTTO

8. Taglio;
9. Stato Conservativo "Parti Interne";

- 10. Qualità delle finiture;
- 11. Stato degli impianti;
- 12. Dotazioni pertinenze esclusive;
- 13. Affaccio;
- 14. Luminosità;
- 15. Coefficienti di piano;

RESIDENZIALE ABITAZIONI, GARAGE, MAGAZZINI, STUDI, UFFICI

COEFFICIENTI MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Ottimo	1,03
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Degradato	0,97

PROSSIMITA' AL VERDE O SPAZI PUBBLICI APERTI

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

PROSSIMITA' AI SERVIZI COMMERCIALI E PUBBLICI

Ottimo	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Edificio singolo "villino"	1,03
Edificio a schiera "villino"	1,02
Edificio del tipo non intensivo	1,00
Edificio del tipo intensivo	0,98

QUALITA' TIPOLOGICA

Edificio di lusso	1,30
Edificio signorile	1,12
Edificio civile	1,00
Edificio economico	0,90

STATO CONSERVATIVO "Involucro esterno"

Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80

Degradato	0,70
Inagibile	0,50

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELLE DOTAZIONI COMUNI

Elevato	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Carente	0,98

**COEFFICIENTI DELL'UNITA'
STIMATA**

TAGLIO

Piccolo	1,03
Medio	1,00
Grande	0,97

STATO CONSERVATIVO "Parti interne"

Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50

QUALITA' DI FINITURE

Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95

STATO DEGLI IMPIANTI

Ottimo	1,07
Buono	1,03
Normale	1,00
Mediocre	0,96
Scadente	0,92
Pessimo	0,85
Inagibile	0,75

DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE

Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00
Carente	0,98

AFFACCIO

Pregio	1,02
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Degradato	0,96

LUMINOSITA'

Elevato	1,04
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95

COEFFICIENTI DI PIANO SENZA ASCENSORE

Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00

Piano secondo	0,98
Piano terzo	0,96
Piano quarto	0,94
Piano quinto	0,92
COEFFICIENTI DI PIANO CON ASCENSORE	
Piano interrato	0,85
Piano seminterrato	0,95
Piano terra	0,97
Piano primo	1,00
Piano secondo	1,02
Piano terzo	1,04
Piano quarto	1,06
Piano quinto	1,08

Tab.2

Oltre a tali coefficienti, per l'autorimessa è stato necessario usarne un altro, per tener conto della minore altezza di una porzione di essa, utilizzabile come magazzino, e per la rampa esterna.

Nella stima per la porzione a magazzino e per la rampa si sono ragguagliate le relative superfici a quelle dell'autorimessa, applicando dei coefficienti riduttivi pari a rispettivamente 0,70 e 0,10.

I coefficienti di merito, utilizzati per il LOTTO n. 37 (Locale commerciale/negozio) sono i seguenti:

Parametri del microintorno:

1. Qualificazione ambientale;
2. Collegamento alla rete viaria;
3. Prossimità a zone artigianali/industriali e parcheggi;

Parametri dell'edificio di cui fanno parte i beni:

4. Area a parcheggio esclusivo;
5. Aree o spazi esterni;
6. Stato Conservativo "Involucro esterno";

Parametri dell'unità immobiliare o LOTTO

7. Caratteristiche strutturali;
8. Superficie Lorda;
9. Altezza media;
10. Stato conservativo "parti interne";

11. Qualità di Finiture;

12. Stato degli impianti;

COMMERCIALE NEGOZI

COEFFICIENTI MICROINTORNO

QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Ottimo	1,03
Buono	1,01
Normale	1,00
Mediocre	0,99
Degradato	0,97

COLLEGAMENTO ALLA RETE VIARIA

Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Pessimo	0,95

PROSSIMITA' A ZONE COMMERCIALI/RICREATIVE E PARCHEGGI

Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Pessimo	0,95

COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO o STABILE

AREA A PARCHEGGIO ESCLUSIVO

Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Carente	0,95

STATO CONSERVATIVO "Involucro esterno"

Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50

COEFFICIENTI DELL'UNITA' STIMATA

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Ottimo	1,05
Buono	1,02

Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scadente	0,95
Pessimo	0,90
SUPERFICIE LORDA	
200<mq	1,05
150<mq≤200	1,02
100<mq≤150	1,00
50≤mq≤100	0,98
mq<50	0,95
ALTEZZA MEDIA	
3,50<m	1,03
3≤m≤3,50	1,00
2,70≤m<3,00	0,97
2,40≤m<2,70	0,90
m<2,40	0,80
STATO CONSERVATIVO "Parti interne"	
Ottimo	1,10
Buono	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,90
Scadente	0,80
Degradato	0,70
Inagibile	0,50
QUALITA' DI FINITURE	
Ottimo	1,05
Buono	1,02
Normale	1,00
Mediocre	0,98
Scarso	0,95
STATO DEGLI IMPIANTI	
Ottimo	1,07
Buono	1,03
Normale	1,00
Mediocre	0,96
Scadente	0,92
Pessimo	0,85
Inagibile	0,75

Tab.3

9.3 Valore unitario di stima

Come già detto, il più probabile valore unitario di stima è rappresentato dal prodotto tra il valore venale unitario medio ed il coefficiente di merito globale.

Il valore unitario venale medio, riferito all'unità di superficie "€/mq" di beni della tipologia media della zona in esame, è stato desunto da indagini locali, attraverso tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona e confrontato con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Provinciale, riferiti a Cupra Marittima (codice di zona: B1), i cui dati più recenti sono relativi al 2° semestre 2020 (Cfr. Allegato 6-L33÷37). Si precisa che la presenza di uffici in quella zona è scarsa, di conseguenza, anche i riferimenti lo sono pertanto dall'indagine è risultato che il valore di

base è calibrabile sul minimo OMI.

- Con riferimento ad uffici abitazioni e garage il valore unitario medio da porre a base della stima "€/mq" è stato definito, tenendo conto che con riferimento al 2° semestre 2019:
 - I valori di compravendita medi praticati nella zona sono:
 - per uffici €/mq 1.400,00
 - per negozi €/mq 1.700,00
 - per garage €/mq 900,00
 - per autorimesse €/mq 700,00
 - I valori minimi e massimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono:
 - per uffici €/mq 1.400,00÷2.000,00
 - per negozi €/mq 1.550,00÷2.100,00
 - per autorimesse €/mq 710,00÷ 970,00
 - per garage €/mq 890,00÷1.200,00

Considerando la situazione immobiliare della zona, come valore unitario a base della stima lo scrivente ha ritenuto equo attribuire ai vari beni quanto segue:

- per uffici **1.400,00** €/mq
- per negozi **1.700,00** €/mq
- per autorimesse **650,00** €/mq

9.4 Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata, ove possibile, secondo quanto previsto dal D.P.R. 23/03/98 n. 138, che contempla quanto segue:

Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

(Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo)

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

(Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

(Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo)

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori.

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

(Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

Allegato C

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA ' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. *Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

e) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI ubicati a CUPRA MARITTIMA (AP) - Via Foscolo e Via Adriatica Nord				
Destinazione Immobile	Dimensione (m)	Dimensione (m)	Superficie Parziale o Totale del Locale (mq)	Sup. Totale Reale per tipo di immobile (mq)
Foglio 4 Particella 138 sub.74 (cat. A/10 -P.T. h≈3,00m) => LOTTO 33				
Ufficio (N-E)	6,16	10,07	62,03	
	2,17	2,82	6,12	
	1,97	3,66	7,21	
a detrarre	-0,32	3,61	-1,16	74,21
Foglio 4 Particella 138 sub.75 (cat. A/10 -P.T. h≈3,00m) => LOTTO 34				
Ufficio (S-E)	1,74	4,85	8,44	
	2,16	6,68	14,43	
	0,50	4,85	2,43	
	6,09	10,01	60,96	
a detrarre	-0,10	3,61	-0,36	85,89
Foglio 4 Particella 138 sub.73 (cat. A/10 -P.T. h≈3,00m) => LOTTO 35				
Ufficio (Sud)	8,80	10,59	93,19	
	4,72	5,70	26,90	
	4,72	0,20	0,94	
	8,88	10,61	94,22	
	10,30	0,30	3,09	218,35
Foglio 4 Particella 138 sub. 11 (cat. C/6 -P.T. h≈2,00m) => LOTTO 36				
Autorimessa	4,83	14,30	69,07	
	5,67	13,48	76,43	
	5,67	2,13	12,05	
	5,20	3,50	18,20	
	4,88	1,80	8,78	184,54
Porz. Magazzino	10,50	1,85	19,43	
h=variabile	5,20	15,13	78,68	
	3,00	4,85	14,55	112,65
Rampa nord	4,60	3,5	16,10	16,10
Foglio 4 Particella 138 sub. 12 (cat. C/1 -P.T. h≈3,00m) => LOTTO 37				
Locale	5,16	13,35	68,89	
Commerciale	4,80	11,11	53,33	122,21

Tab.4

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/I, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/I, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

➤ Le superfici commerciali reali di ciascun immobile sono state calcolate in Tab. 4.

9.5 Stima degli immobili degli LOTTI nn. 33÷37

La stima degli **IMMOBILI**, costituenti i LOTTI nn. 33÷37, è riportata in dettaglio nelle Tabelle 5÷9. Si precisa che i costi dei lavori e/o delle pratiche, per regolarizzare situazioni difformi con sanatorie e/o opere, sono stati inseriti come passività nella scheda di stima dell'immobile interessato. In tal modo essi vengono decurtati dal valore dell'immobile stesso, ottenendo così il Valore a base d'asta. I costi dei lavori da fare per il LOTTO 35 sono stati già considerati nel valore stimato.

LOTTO 33 - STIMA DELL'IMMOBILE (Ufficio- A/10- Fog.4 part.138/74 Cupra Marittima via Foscolo 6/A)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coeffic.scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	Normale	1,00
1b	Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale	1,00
1c	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Normale	1,00
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,00
	Edificio "Riferita all'intero Edificio"		
2a	Caratteristiche tipologiche	Edificio intensivo	0,98
2b	Qualità tipologica	Edificio civile	1,00
2c	Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale	1,00
2d	Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*2c*2d)		0,98
	Unità Stimata		
3a	Taglio	Medio	1,00
3b	Stato conservativo "parti interne"	Normale	1,00
3c	Qualità di finiture	Normale	1,00
3d	Stato degli Impianti	Mediocre	0,96
3e	Dotazioni pertinenze esclusive	Carente	0,98
3f	Affaccio	Normale	1,00
3g	Luminosità	Normale	1,00
3h	Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo	1,00
3i	Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo	1,00
3	Coefficiente dell'Unità stimata (3a*3b*3c*3d*3e*3f*3g*3h*3i)		0,94
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,92
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Descrizione	Sup.mq.	Coef.Rid.
	Ufficio	74,00	1,00
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		74,00
VALORE UNITARIO DI STIMA			
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq	1.400,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob.della A.D.T. (€/mq 1,400,00-2,000,00)	€/mq	1.700,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	1.400,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	1.288,00
E	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°33= B*D		95.312,00
PASSIVITA' da decurtare dal valore stimato			
	Descrizione	Coef.Rid.	Importo €
			0,00
4	Totale Passività		0,00
	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°33 da porre a base d'asta= E-4		95.312,00

Tab. 5

LOTTO 34 - STIMA DELL'IMMOBILE (Ufficio- A/10- Fog.4 part.138/75 Cupra Marittima via Foscolo)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coef. scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	Normale	1,00
1b	Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale	1,00
1c	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Normale	1,00
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,00
	Edificio "Riferita all'intero Edificio"		
2a	Caratteristiche tipologiche	Edificio intensivo	0,98
2b	Qualità tipologica	Edificio civile	1,00
2c	Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale	1,00
2d	Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*2c*2d)		0,98
	Unità Stimata		
3a	Taglio	Medio	1,00
3b	Stato conservativo "parti interne"	Mediocre	0,90
3c	Qualità di finiture	Normale	1,00
3d	Stato degli Impianti	Mediocre	0,96
3e	Dotazioni pertinenze esclusive	Carente	0,98
3f	Affaccio	Normale	1,00
3g	Luminosità	Normale	1,00
3h	Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo	1,00
3i	Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo	1,00
3	Coefficiente dell'Unità stimata (3a*3b*3c*3d*3e*3f*3g*3h*3i)		0,85
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,83
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Descrizione	Sup.mq.	Coef.Rid.
	Ufficio	86,00	1,00
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		86,00
VALORE UNITARIO DI STIMA			
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq	1.400,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob.della A.D.T. (€/mq 1,400,00-2,000,00)	€/mq	1.700,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	1.400,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	1.162,00
E	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°34= B*D		99.932,00
PASSIVITA' da decurtare dal valore stimato			
	Descrizione	Coef.Rid.	Importo €
	Costo sanatoria e spese tecniche		2.500,00
4	Totale Passività		2.500,00
	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°34 da porre a base d'asta= E-4		97.432,00

Tab. 6

LOTTO 35 - STIMA DELL'IMMOBILE (Ufficio- A/10- Fog.4 part.138/73 Cupra Marittima via Foscolo n. 6/B)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coef. scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	Normale	1,00
1b	Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale	1,00
1c	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Normale	1,00
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,00
	Edificio "Riferito all'intero Edificio"		
2a	Caratteristiche tipologiche	Edificio intensivo	0,98
2b	Qualità tipologica	Edificio civile	1,00
2c	Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale	1,00
2d	Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*2c*2d)		0,98
	Unità Stimata		
3a	Taglio	Grande	0,97
3b	Stato conservativo "parti interne"	Normale	1,00
3c	Qualità di finiture	Normale	1,00
3d	Stato degli Impianti	Pessimo	0,85
3e	Dotazioni pertinenze esclusive	Carente	0,98
3f	Affaccio	Normale	1,00
3g	Luminosità	Buono	1,02
3h	Piano senza ascensore (Terra equiparato a primo)	Primo	1,00
3i	Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo	1,00
3	Coefficiente dell'Unità stimata (3a*3b*3c*3d*3e*3f*3g*3h*3i)		0,82
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,80
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Descrizione	Sup.mq.	Coef.Rid.
	Ufficio	218,00	1,00
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		218,00
VALORE UNITARIO DI STIMA			
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq	1.400,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob.della A.D.T. (€/mq 1,400,00-2,000,00)	€/mq	1.700,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	1.400,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	1.120,00
E	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°35= B*D		244.160,00
PASSIVITA' da decurtare dal valore stimato			
	Descrizione	Coef.Rid.	Importo €
4	Totale Passività		0,00
	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°35 da porre a base d'asta= E-4		244.160,00

Tab. 7

LOTTO 36 - STIMA DELL'IMMOBILE (Autorimessa -C/6- Fog.4 part.138/11 Cupra Marittima via Foscolo)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coef. scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	Normale	1,00
1b	Prossimità al verde o spazi pubblici aperti	Normale	1,00
1c	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici	Normale	1,00
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,00
	Edificio "Riferito all'intero Edificio"		
2a	Caratteristiche tipologiche	Edificio intensivo	0,98
2b	Qualità tipologica	Edificio civile	1,00
2c	Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale	1,00
2d	Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni	Normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*2c*2d)		0,98
	Unità Stimata		
3a	Taglio	Grande	0,97
3b	Stato conservativo "parti interne"	Mediocre	0,90
3c	Qualità di finiture	Normale	1,00
3d	Stato degli Impianti	Normale	1,00
3e	Dotazioni pertinenze esclusive	Carente	0,98
3f	Affaccio	Normale	1,00
3g	Luminosità	Normale	1,00
3h	Piano senza ascensore (Sottostrada equiparato a terra)	Terra	0,97
3i	Piano con ascensore (non utilizzato)	Primo	1,00
3	Coefficiente dell'Unità stimata (3a*3b*3c*3d*3e*3f*3g*3h*3i)		0,83
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,81
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Descrizione	Sup.mq.	Coef.Rid. Sup.Com.mq.
	Autorimessa h=2m	185,00	1,00 185,00
	porzione autorimessa h<2m	113,00	0,70 79,10
	Rampa	16,00	0,10 1,60
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		265,70
VALORE UNITARIO DI STIMA			
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq	700,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob.della A.D.T. (€/mq 710,00-970,00)	€/mq	840,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	650,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	526,50
E	VALORE dell'IMMOBILE - LOTTO n°36= B*D		139.891,05
PASSIVITA' da decurtare dal valore stimato			
	Descrizione	Coef.Rid.	Importo €
	Rimozione parti residue impianto cocondizionamento degli altri immobili		500,00
4	Totale Passività		500,00
	VALORE dell'IMMOBILE - LOTTO n°36 da porre a base d'asta= E-4		139.391,10

Tab. 8

LOTTO 37 - STIMA DELL'IMMOBILE (Negozio -C/1- Fog.4 part.138/12 Cupra Marittima via Foscolo)			
COEFFICIENTI DI MERITO			
	Descrizione	Coef. scelto	Valore Coef.
	Microintorno "Riferito all'intero Edificio"		
1a	Qualificazione ambientale	Normale	1,00
1b	Collegamento alla rete viaria	Buono	1,02
1c	Prossimità a Zone Commerciali/Ricreative e Parcheggi	Buono	1,02
1	Coefficiente del Microintorno (1a*1b*1c)		1,04
	Edificio "Riferito all'intero Edificio"		
2a	Aree a Parcheggio Esclusivo	Carente	0,95
2b	Stato Conservativo "involucro esterno"	Normale	1,00
2	Coefficiente dell'Edificio (2a*2b*)		0,95
	Unità Stimata		
3a	Caratteristiche Strutturali	Normale	1,00
3b	Superficie Lorda (mq)	da 101 a 150	1,00
3c	Altezza Media (m)	da 3,00 a 3,50	1,00
3d	Stato Conservativo "parti interne"	Normale	1,00
3e	Qualità delle Finiture	Normale	1,00
3f	Stato degli Impianti	Mediocre	0,96
3	Coefficiente dell'Unità stimata (3a*3b*3c*3d*3e*3f)		0,96
A	COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE= (1*2*3)		0,95
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Descrizione	Sup.mq.	Coef.Rid.
	negozio	122,00	1,00
			Sup.Com.mq.
			122,00
B	SUPERFICIE COMMERCIALE		122,00
VALORE UNITARIO DI STIMA			
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq	1.700,00
	Valore medio desunto dall'Osserv. Immob.della A.D.T. (€/mq 1550,00-2100,00)	€/mq	1.825,00
C	Valore base unitario utilizzato per la stima	€/mq	1.700,00
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" (A*C)	€/mq	1.615,00
E	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°37= B*D		197.030,00
PASSIVITA' da decurtare dal valore stimato			
	Descrizione	Coef.Rid.	Importo €
	Costo per sanatoria edilizia		2.500,00
4	Totale Passività		2.500,00
	VALORE dell' IMMOBILE - LOTTO n°37 da porre a base d'asta= E-4		194.530,00

Si ricorda che:

- 1) *Nella descrizione catastale del bene comune non censibile "part. 138 sub.59" (corte), riportata nella descrizione della legenda dell'elaborato planimetrico, tra i subalterni aventi diritto non figura il sub.73; tale mancanza deve essere imputata ad un errore materiale, fatto nella descrizione della legenda degli ultimi due elaborati redatti e depositati in Catasto. Infatti il sub.73 se privato della corte "sub.59" è inaccessibile.*

- 2) *Nella visura catastale dei sub 74 e 75 sembrano invertite le superfici catastali, in quanto così come riportate non sono congruenti con i relativi vani. Infatti nelle visure risulta la part. 138/74 della consistenza di 5,5 vani e sup. catastale 73mq e la part. 138/75 di 3,5 vani e sup. catastale 84mq. Pertanto prima della vendita va fatta correggere.*

**PERTANTO PRIMA DELLA VENDITA OCCORRE FAR CORREGGERE LA SUDETTA
DOCUMENTAZIONE CATASTALE DEL PRO MEMORIA**