

Comune di MONTEGIORGIO

Provincia di FERMO

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DI UN BENE IMMOBILIARE
DI PROPRIETA' [REDACTED] “

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N.R. 120/2021

sito in Contrada CASTRUCCIARI n. 3



Edificio sito in Contrada Catrucciarri n.3 – MONTEGIORGIO

Il Tecnico
Ing. Solio Ruggieri

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN BENE
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] -
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2021 - sito in Contrada Castrucchiari n. 3
nel Comune di MONTEGIORGIO**

--- 000 O 000 ---

Premessa : Il sottoscritto Ing. Solio Ruggieri, iscritto regolarmente all'Albo professionale presso l'Ordine degli ingegneri della Provincia di Fermo al numero A044, residente in Porto S. Elpidio, domiciliato presso lo Studio Tecnico Associato di Progettazione avente sede in Largo della Resistenza 3b/7 a Porto Sant' Elpidio, veniva incaricato dal Giudice Dott.ssa Milena Palmisano , di redigere una perizia di stima sul valore di mercato del bene di proprietà di della società” ■
[REDACTED] c.da Castrucchiari n. 3 nel Comune di Montegiorgio.

Per assolvere al proprio mandato lo scrivente si è recato sul posto di cui in parola, ha proceduto ad un attento esame dell'immobile ed ha scattato delle fotografie significative dello stato attuale; in possesso di tutte le informazioni del caso lo stesso è in grado di relazionare come nella seguente relazione tecnica di stima.

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più di probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, di proprietà della società “[REDACTED]”, avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA

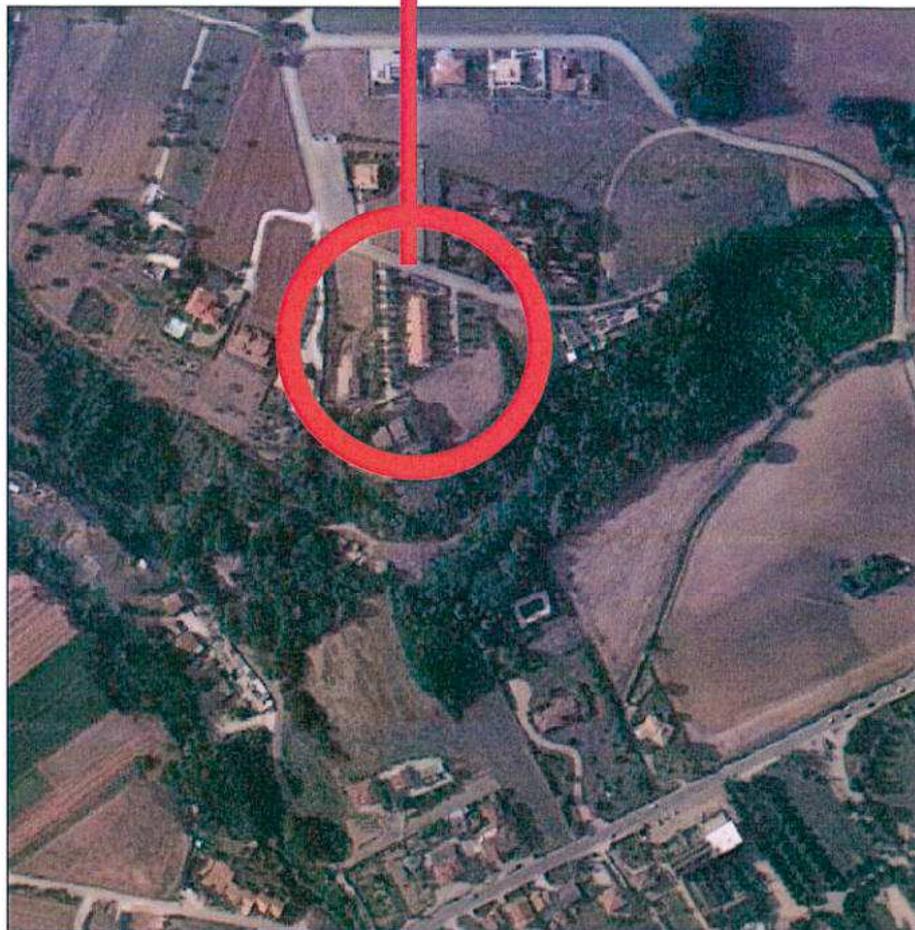
Il compendio immobiliare dove è stato realizzato il bene immobiliare di proprietà della Società “[REDACTED]” è individuato in c.da CASTRUCCHIARI , 3 nel Comune di Montegiorgio.

Trattasi :

- Edificio al piano interrato, terra e primo, destinato a civile abitazione allo stato “ grezzo
“ distinto al N.C.E.U. di Montegiorgio al Foglio 45 particella 893 subalterno 5 e 10 ;



**COMUNE di MONTEGIORGIO
EDIFICIO CIVILE A SCHIERA
CONTRADA CASTRUCCIARI n. 3**



Vista satellitare – Dislocazione dell’immobile in Contrada CASTRUCCIARI, 3
nel Comune di MONTEGIORGIO





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO C.da Castrucciari, 3

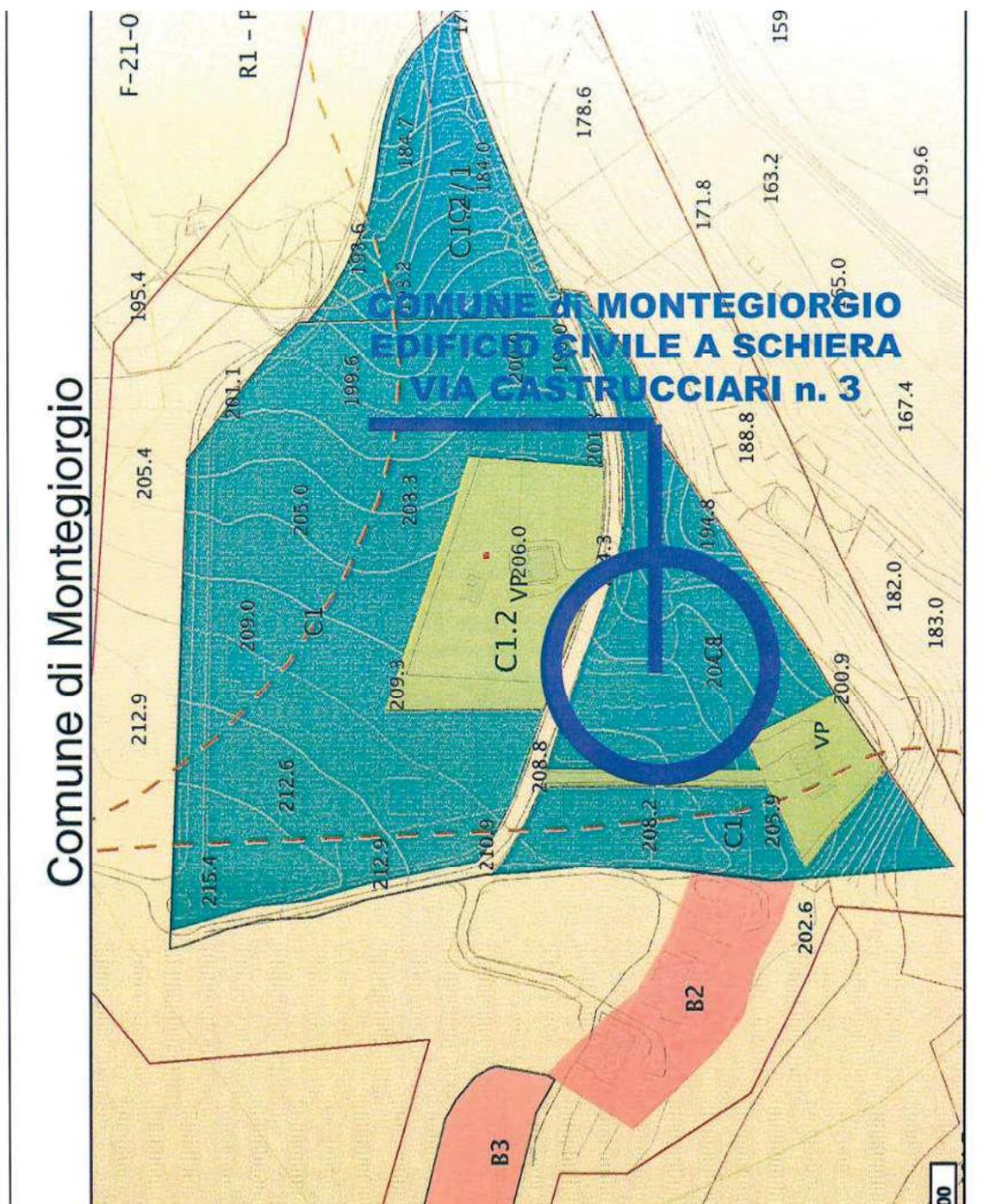
DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare dove è stata realizzata l'abitazione allo stato " grezzo " al piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto accessibile attraverso una " botola " realizzata sul

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



solaio del sottotetto della società " [REDACTED] " ricade all'interno di aree edificabili all'interno del PRG VIGENTE.



INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' SOCIETA' " [REDACTED] " NEL VIGENTE PRG

Di seguito vengono indicate le NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Piano Regolatore Generale del Comune di Montegiorgio che interessa l'area dove sono state costruite le cinque palazzine a schiera, di cui una di proprietà Società [REDACTED] ". (Vedere allegato " A ")

REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Montegiorgio è

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



emerso che l'edificio di civile abitazione è stato autorizzato con le seguenti documenti Amministrativi .

1 – Voltura della Concessione Edilizia n. 2002/21 prot. 2002/448 [redacted] la società “ [redacted] ” con sede in Piazza Kennedy n. 10 (Vedere allegato “ B “)

2 - Concessione Edilizia 2002/85 del 19/09/2002 volturata alla società “ [redacted] ” [redacted] per la costruzione di case a schiera.(Vedere allegato “ C “)

3 - [redacted] ità 153/2004 per la realizzazione della recinzione dell'intero fabbricato ed i muri di divisione esterna tra le case a schiera. (Vedere allegato “ D “)

4 – Denuncia di Inizio Attività del 19.10.2005 per completamento lavori interni e modifiche divisorii all'interno del fabbricato . (Vedere allegato “ E “)

5 - CILA per interventi di edilizia libera del 8.05.2015 (Vedere allegato F) :

- a) Progetto di Variante alla Concessione Edilizia 2002/85 ;
- b) Progetto di Variante alla Dichiarazione di Inizio Attività n. 1663 de 19/10/2005.

6 – Certificato di Collaudo Statico e di Conformità a firma Dott. Arch. Macchiati Filippo (Vedere allegato “ G “).

TITOLO di PROPRIETA'

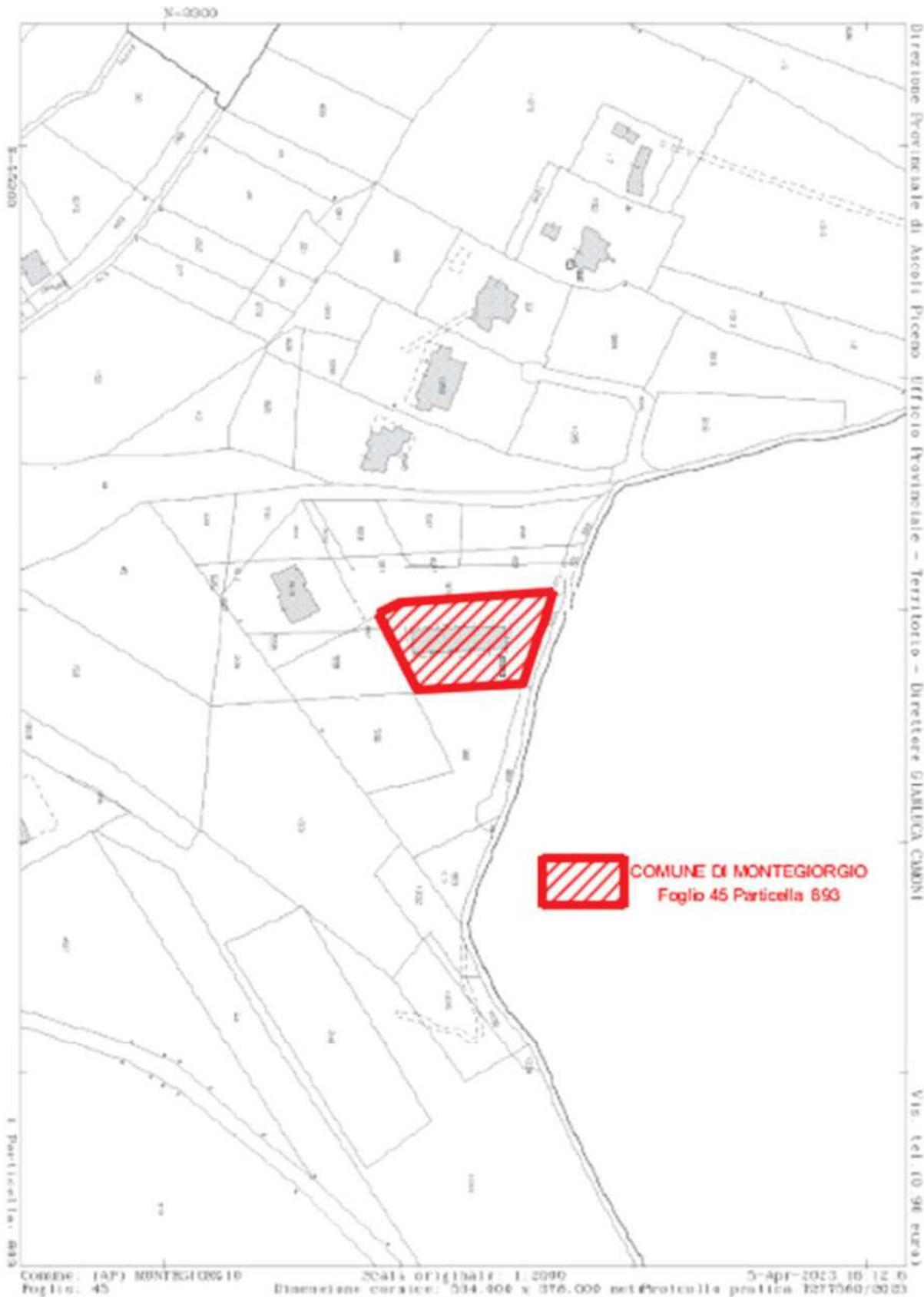
In data 11/04/2006 con atto pubblico del notaio DI TUORO GIUSEPPE di Porto S. Giorgio , avveniva la compravendita dell'edificio da [redacted] re SRL alla [redacted] [redacted]

In data 22/07/2010 con atto pubblico del notaio Dott. Sanangelantoni Sergio , avveniva la compravendita tra la soc. [redacted] con la soc. “ [redacted] TI [redacted] in sede nel Comune di S. Elpidio a Mare.

In data 05/02/20 con atto pubblico del notaio Dott. Sanangelantoni di Civitanova Marche veniva modificata il titolo della società da “ [redacted] C “ in “ II [redacted]



DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE : Foglio 45 Particella 893 - COMUNE di MONTEGIORGIO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



Unità in corso di costruzione SUB 3 SUB 10
Beni comuni : Foglio 45 part. 893 SUB 19 (BCC)
Beni comuni : Foglio 45 part. 893 SUB 20 (BCC)
Proprietà : [REDACTED]
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det:
MONTEGIORGIO		45	893	79000	13/05/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	contrada montanari	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3	contrada montanari	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	contrada montanari	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	contrada montanari	SNC	S1-T - 1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6						SOPPRESSO
7	contrada montanari	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	contrada montanari	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	contrada montanari	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	contrada montanari	SNC	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
11						SOPPRESSO
12	contrada montanari	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 144
13						SOPPRESSO
14	contrada montanari	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE IN VILLINO
15	contrada montanari	SNC	S1			GARAGE
16	contrada montanari	SNC	T			AREA URBANA DI MQ 17
17	contrada montanari	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
18	contrada montanari	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
19	contrada montanari	SNC	T			(BCC) AREA URBANA DI MQ 64
20	contrada montanari	SNC	T			(BCC) AREA URBANA DI MQ 6
21	contrada montanari	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (MARCIAPIEDE)

Visura telematica

ELENCO SUBALTERNI – PROPRIETÀ ' [REDACTED] – SUB 5 – SUB 10
BENI COMUNI SUB 19 – SUB 20


Data: 05/04/2023 - n. T274922 - Richiedente: Telematico

COMUNE di MONTEGIORGIO
Foglio 45 Particella 893
Unita' in corso di destrutturazione SUB 5 - SUB 10
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli
BENI COMUNI : Foglio 45 part. 893 SUB 19 e SUB 20

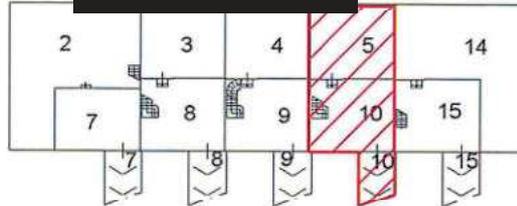
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Labardi Virgilio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ascoli N. 292

Comune di Montegiorgio
Sezione: Foglio: 45 Particella: 893
Protocollo n. AP0027051 del 02/03/2006
Tipo Mappale n. 79000 del 13/05/2002

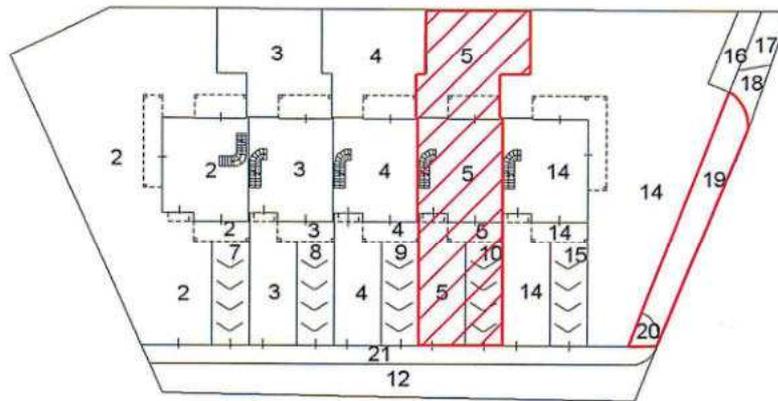
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



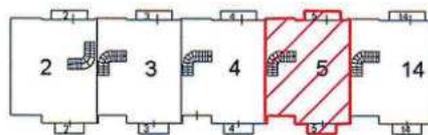
Proprietà: [REDACTED]



PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2023 - n. T274922 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

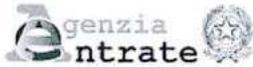
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2023 - Comune di MONTEGIORGIO(F520) - < Foglio 45 Particella 893 >

ELABORATO PLANIMETRICO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



VISURA CATASTALE - PRIMA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 16:06:09
Numero Pratica: T273629/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023

Dati identificativi: Comune di MONTEGIORGIO (F520) (AP)

Foglio 45 Particella 893 Subalterno 10

Classamento:

Categoria F/3^a)

Indirizzo: CONTRADA CASTRUCCIARI n. 3 Piano S1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2023 Pratica n. AP0028633 in atti dal 16/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28633.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di MONTEGIORGIO (F520) (AP)
Foglio 45 Particella 893 Subalterno 10

COSTITUZIONE del 04/06/2003 Pratica n. 92747 in
atti dal 04/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1102.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEGIORGIO (F520) (AP)
Foglio 45 Particella 893

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 45 Particella 893 Subalterno 19 (BCC)^a)
- Foglio 45 Particella 893 Subalterno 20 (BCC)^a)

> Indirizzo

CONTRADA CASTRUCCIARI n. 3 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2023
Pratica n. AP0028633 in atti dal 16/03/2023
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28633.1/2023)

> Dati di classamento



Categoria F/3^{b)}

VARIAZIONE del 22/02/2010 Pratica n. AP0039702 in
atti dal 22/02/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.
2878.1/2010)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/02/2015 Pubblico ufficiale
SANANGELANTONI Sede CIVITANOVA MARCHE
(MC) Repertorio n. 24579 - UU Sede MACERATA (MC)
Registrazione n. 1277 registrato in data 10/02/2015 -
TRASFORMAZIONE DI SAS IN SRL Voltura n.
1188.1/2015 - Pratica n. AP0015527 in atti dal
19/02/2015

Visura telematica

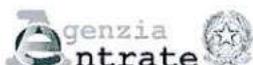
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune Censibile
- b) F/3: Unita' in corso di costruzione



VISURA CATASTALE - SECONDA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2023
Ora: 16:05:16
Numero Pratica: T273033/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/04/2023

Dati identificativi: Comune di **MONTEGIORGIO (F520) (AP)**

Foglio **45** Particella **893** Subalterno **5**

Classamento:

Categoria **F/3^a**

Indirizzo: CONTRADA CASTRUCCIARI n. 3 Piano S1-T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2023 Pratica n. AP0028627 in atti dal 16/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28627.1/2023)

> Dati identificativi

Comune di **MONTEGIORGIO (F520) (AP)**
Foglio **45** Particella **893** Subalterno **5**

COSTITUZIONE del 04/06/2003 Pratica n. 92747 in atti dal 04/06/2003 **COSTITUZIONE** (n. 1102.1/2003)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTEGIORGIO (F520) (AP)**
Foglio **45** Particella **893**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio **45** Particella **893** Subalterno **19** (BCC)^{a)}
• Foglio **45** Particella **893** Subalterno **20** (BCC)^{a)}

> Indirizzo

CONTRADA CASTRUCCIARI n. 3 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2023 Pratica n. AP0028627 in atti dal 16/03/2023 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA**(n.28627.1/2023)

> Dati di classamento



Categoria F/3^b)

VARIAZIONE del 22/02/2010 Pratica n. AP0039654 in
atti dal 22/02/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.
2875.1/2010)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1
S
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/02/2015 Pubblico ufficiale
SANANGELANTONI Sede CIVITANOVA MARCHE
(MC) Repertorio n. 24579 - UU Sede MACERATA (MC)
Registrazione n. 1277 registrato in data 10/02/2015 -
TRASFORMAZIONE DI SAS IN SRL Voltura n.
1188.1/2015 - Pratica n. AP0015527 in atti dal
19/02/2015

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

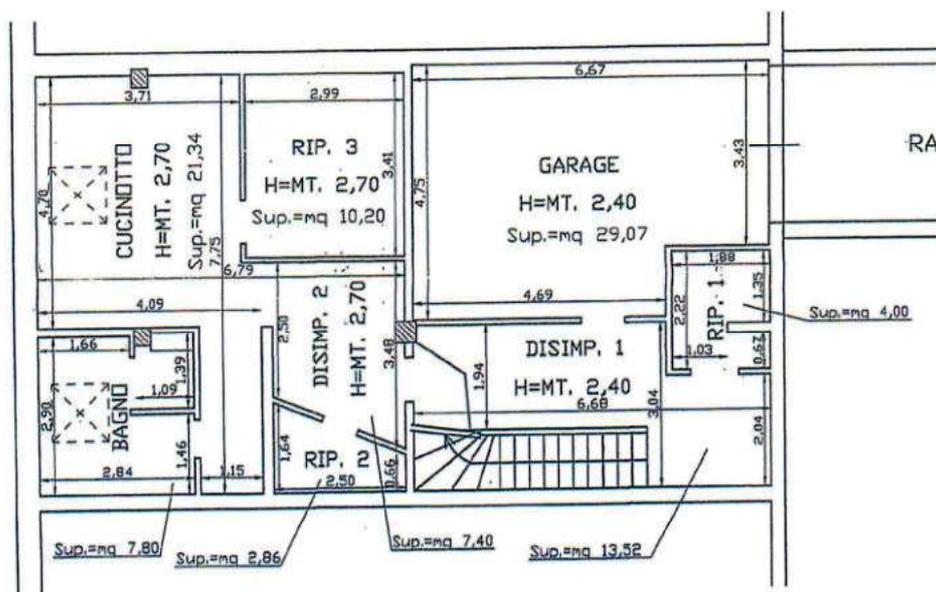
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILIARIE

La stima del piu' probabile valore di mercato del bene immobiliare, di proprietà della Società
“ [REDACTED] ”,
riguarda una **abitazione di civile abitazione** in corso di costruzione “ allo stato grezzo “ sito
nel Comune di Montegiorgio in Contrada Castrucchiari n. 3 , distinta al catasto fabbricati del
Comune di Montegiorgio al foglio 45 particella 893 subalterno 5 e subalterno 10.



COMUNE di MONTEGIORGIO
EDIFICIO CIVILE A SCHIERA
Contrada CASTRUCCIARI n. 3
Proprietà : Soc. [REDACTED] RL

STATO MODIFICATO

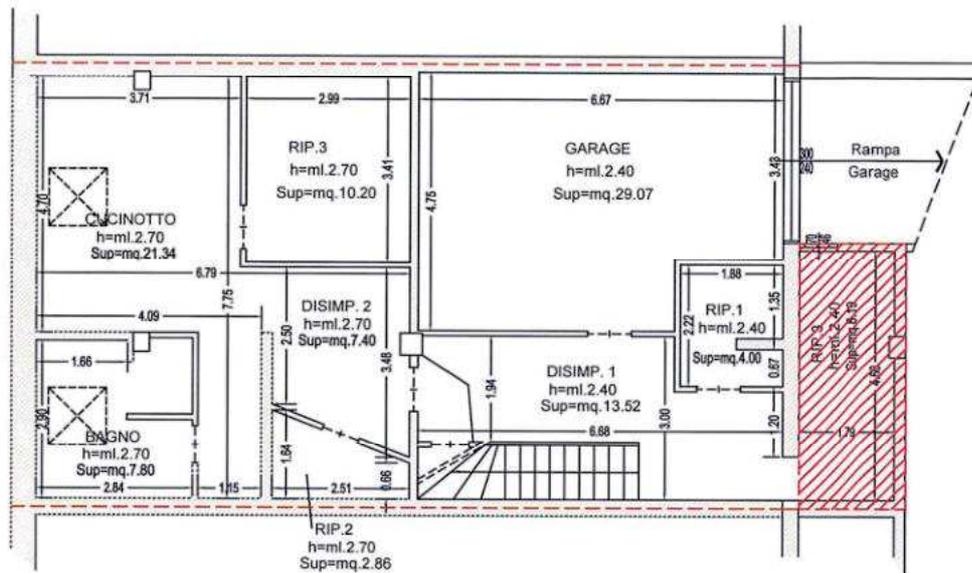


PIANO INTERRATO

Autorizzazione CILA 8 Maggio 2015

PLANIMETRIA PIANO INTERRATO AUTORIZZATA
DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
 Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
 e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



SUPERFICIE LORDA PIANO mq. 117.15
 SUPERFICIE NETTA LOCALI DI SERVIZIO mq. 67.12
 SUPERFICIE NETTA AUTORIMESSA mq. 29.07
 RIPOSTIGLIO 3 NON AUTORIZZATO SUPERFICIE LORDA MQ. 9.72
 RIPOSTIGLIO 3 NON AUTORIZZATO SUPERFICIE NETTA MQ. 8.19
 RIPOSTIGLIO 3 NON AUTORIZZATO VOLUME MC. 23.33

Pianta Piano Interrato

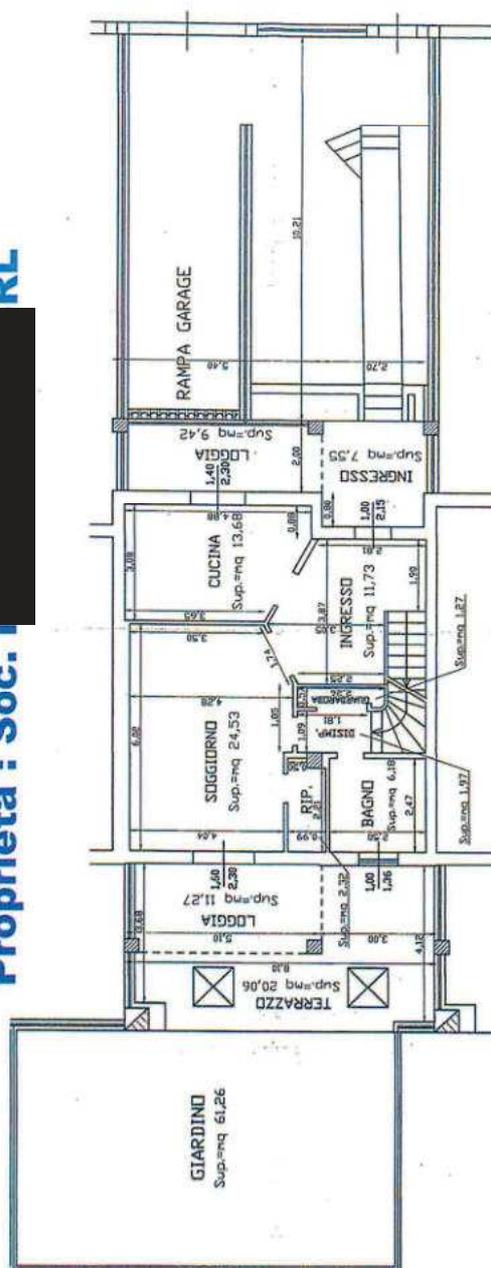


PLANIMETRIA PIANO INTERRATO - RILIEVO DEL 12.06.2023

Dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato del rilievo emergono delle difformità in merito alla realizzazione di un locale (Rip. N. 3) con accesso dall'interno del piano interrato, con una superficie di 8,19 mq. ed una altezza di ml. 2.40 . Necessita richiedere un condono all'Amministrazione Comunale .



COMUNE di MONTEGIORGIO
EDIFICIO CIVILE A SCHIERA
Contrada CASTRUCCIARI n. 3
Proprietà : Soc. IRL



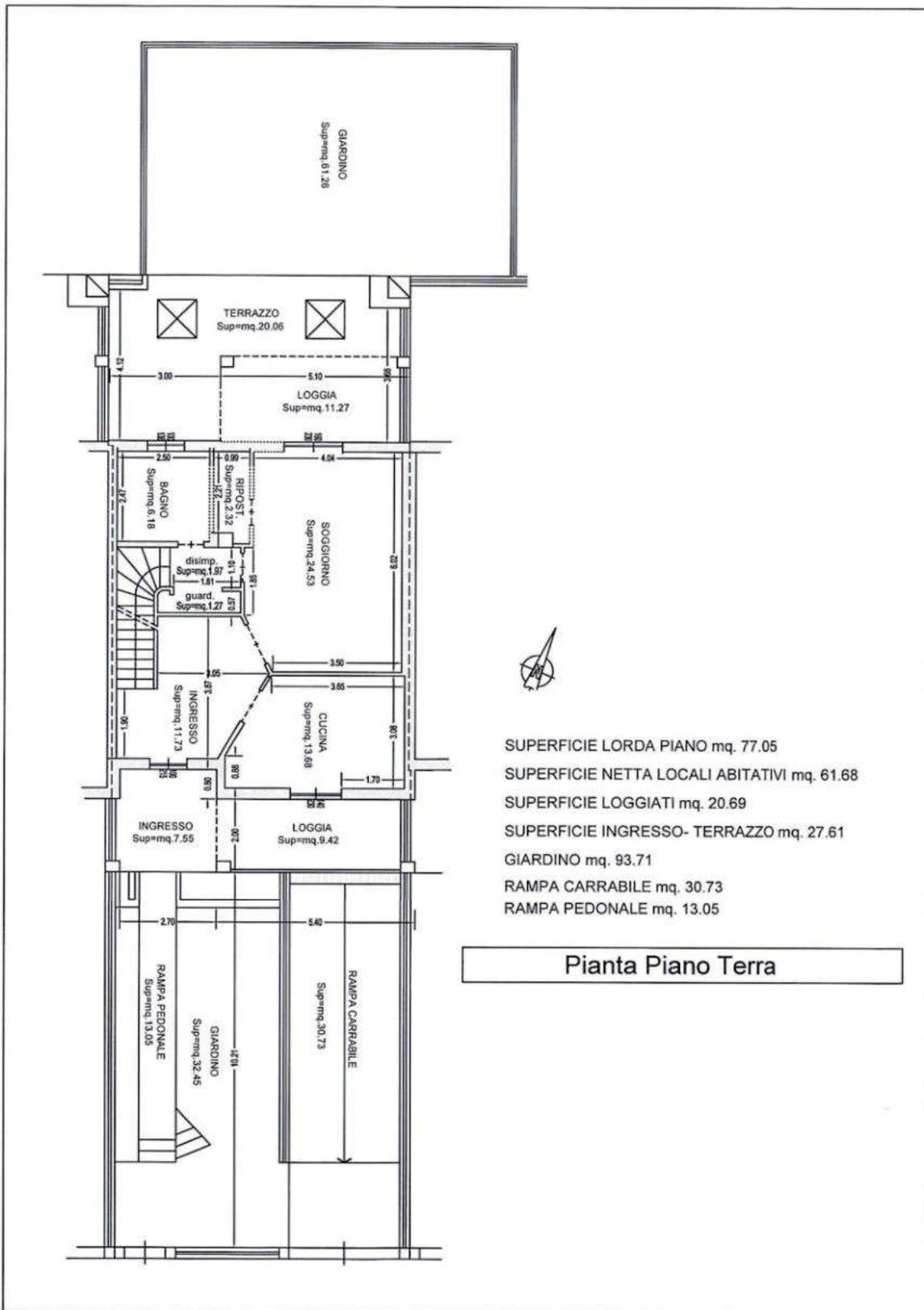
PIANO TERRA
H=MT. 2,80

Autorizzazione CILA 8 Maggio 2015

PLANIMETRIA PIANO TERRA AUTORIZZATA
DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





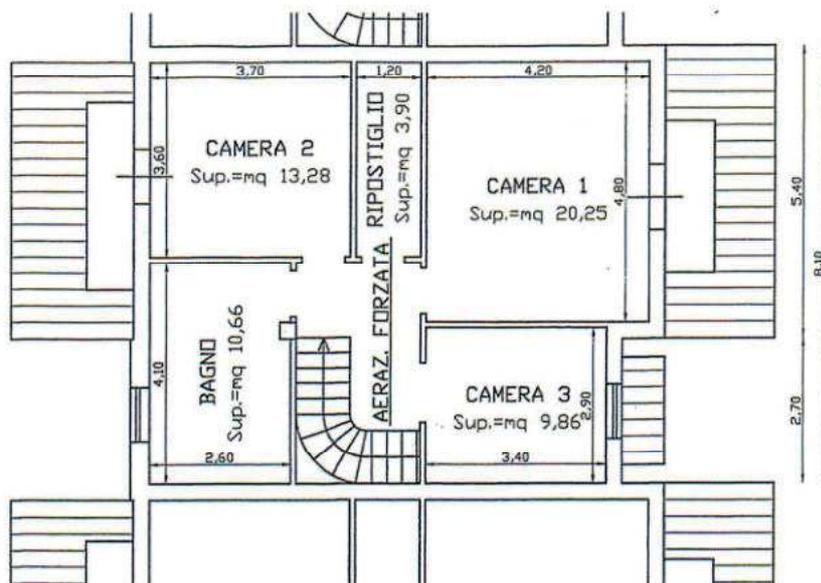
PLANIMETRIA PIANO TERRA - RILIEVO DEL 12.06.2023

**Non emergono difformità tra lo stato del rilievo e del
progetto autorizzato**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
 Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
 e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



COMUNE di MONTEGIORGIO
EDIFICIO CIVILE A SCHIERA
Contrada CASTRUCCIARI n. 3
Proprietà : Soc. [REDACTED]



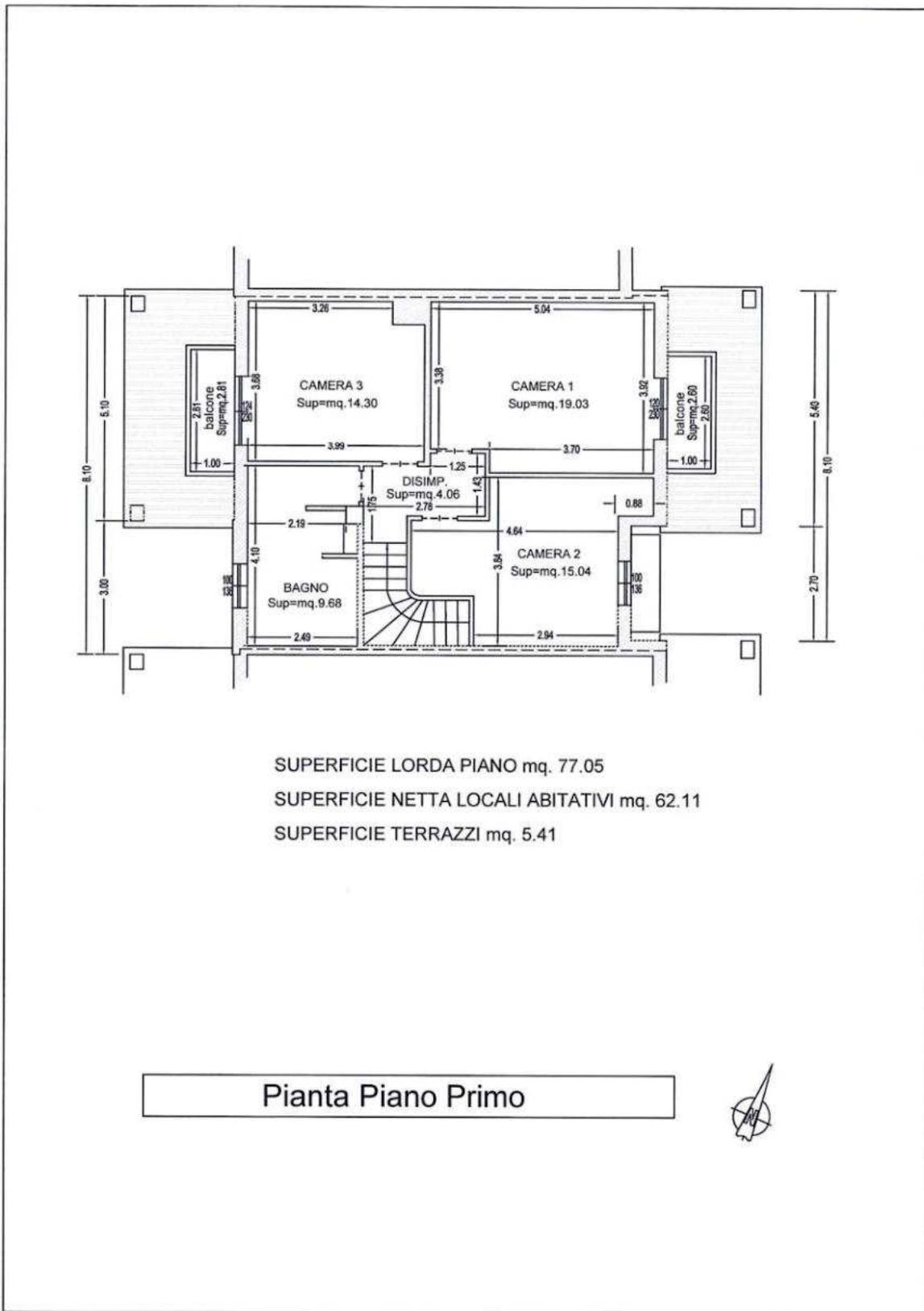
PIANO PRIMO
H=MT. 2,70

Autorizzazione CILA 8 Maggio 2015

PLANIMETRIA PIANO PRIMO AUTORIZZATA
DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





PLANIMETRIA PIANO PRIMO - RILIEVO DEL 12.06.2023

**Non emergono difformità tra lo stato del rilievo e del
progetto autorizzato**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
 Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
 e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



ABITAZIONE DI CIVILE ALLO “ STATO GREZZO “ AL PIANO INTERRATO	
Identificazione	Sito nel Comune di MONTEGIORGIO in Contrada Castrucciari n. 3
Dati catastali	Foglio 45 , Comune di FERMO, particella 893 sub 10– Unità in corso di costruzione . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Ditta “ [REDACTED] ” con sede nel Comune di S. Elpidio a Mare
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica
Piano	Abitazione di civile in corso di costruzione “ stato grezzo “ Piano interrato , piano Terra e Primo
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano interrato per una superficie di 117,15 mq. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ i dati dell’autorizzazione amministrativa. E’ stato ricavato un “ ripostiglio con una superficie netta di 8,19 mq. , una altezza di ml 2,40 ed un volume di 23,33 mc volume di 23.33 mc. Dovrà essere richiesto un “ condono edilizio “ all’Amministrazione Comunale.
Mq.	Nell’unità immobiliare sono presenti al piano interrato : cucinotto, ripostigli, , autorimessa e scala interna per accesso al piano terra . L’accesso al garages avviene tramite rampa carrabile, dal lato strada pubblica.
Esposizione/orientamento	L’unità immobiliare ha un ingresso su lato strada pubblica . L’edificio fa parte di un fabbricato a “ schiera “ costituito da cinque unità immobiliari.
Vetustà	L’unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell’anno 2004 e nel tempo sono state effettuate delle modifiche interne con autorizzazioni amministrative , CILA del 8 Maggio 2015
Confini	L’unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato sud con strada pubblica, sui lati est nord e sud con proprietà private.
Caratteristiche posizionali e località	L’unità immobiliare fa parte di un fabbricato a tre piani. L’accesso avviene da via pubblica in contrada Castrucciari n. 3 , che risulta collegata alla Strada Provinciale Faleriense
Destinazione attuale	L’edificio di civile abitazione allo stato attuale risulta “ in corso di costruzione allo stato grezzo “
Possesso	L’unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Dit [REDACTED] RL , a seguito di atto di trasformazione del 05/02/2015 della società SAS in società SRL del notaio Dott. Sanangelantoni . di Macerata registrato 10/02/2015 rep. 1277 ..
Grado di finitura interno	Il piano interrato risulta allo stato grezzo . Sono state effettuate le prime lavorazione per la collocazione di futuri sanitari . Non sono stati realizzati impianti elettrici, idrici e di riscaldamento.
Grado di finitura esterno	Muratura con mattoni a faccia a vista .
Stato di conservazione / manutenzione	L’edificio di civile abitazione risulta allo stato grezzo.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie delle autorizzazioni amministrative . E’ presente un locale interrato non “ autorizzato “ . necessita richiedere un condono edilizio.
Possibilità di utilizzazione	L’unità immobiliare allo stato dei luoghi non risulta occupata .



ABITAZIONE DI CIVILE ALLO “ STATO GREZZO “ AL PIANO TERRA E PRIMO	
Identificazione	Sito nel Comune di MONTEGIORGIO in Contrada Castrucciari n. 3
Dati catastali	Foglio 45 , Comune di FERMO, particella 893 sub 5 – Unità in corso di costruzione . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	Ditta “ [REDACTED] ” con sede nel Comune di S. Elpidio a Mare
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica
Piano	Abitazione di civile in corso di costruzione “ stato grezzo “ Piano Terra e Piano Primo.
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra per una superficie di 77,05 mq. , per il piano primo 77,05 mq. terra Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ confermano “ i dati dell’autorizzazione amministrativa.
Consistenza	Nell’unità immobiliare sono presenti al piano terra spazi destinati a soggiorno, cucina, bagno. Al piano primo verranno le superfici destinate a camere da letto, bagno e disimpegno. Il collegamento tra il piano terra e primo avviene con una scala interna. E’ stato realizzato un sottotetto “ non praticabile “ , accessibile attraverso una botola collocata sul pianerottolo della scala, con una scala a pioli.
Esposizione/orientamento	L’unità immobiliare ha un ingresso su lato strada pubblica . L’edificio fa parte di un fabbricato a “ schiera “ costituito da cinque unità immobiliari.
Vetustà	L’unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell’anno 2004 e nel tempo sono state effettuate delle modifiche interne con autorizzazioni amministrative , CILA del 8 Maggio 2015
Confini	L’unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato sud con strada pubblica, sui lati est nord e sud con proprietà private.
Caratteristiche posizionali e località	L’unità immobiliare fa parte di un fabbricato a tre piani. L’accesso avviene da via pubblica in contrada Castrucciari n. 3 , che risulta collegata alla Strada Provinciale Faleriense
Destinazione attuale	L’edificio di civile abitazione allo stato attuale risulta “ in corso di costruzione allo stato grezzo “
Possesso	L’unità immobiliare è pervenuta in possesso alla Ditta [REDACTED] , a seguito di atto di trasformazione del 05/02/2015 della società SAS in società SRL del notaio Dott. Sanangelantoni . di Macerata registrato 10/02/2015 rep. 1277 ..
Grado di finitura interno	Il piano terra e primo risulta allo stato grezzo . Sono state collocate solo le persiane sulle finestre esterne ed il portoncino al piano terra. Sono state effettuate le prime lavorazioni per la collocazione di futuri sanitari . Non sono stati realizzati impianti elettrici, idrici e di riscaldamento.
Grado di finitura esterno	Muratura con mattoni a faccia a vista .
Stato di conservazione / manutenzione	L’edificio di civile abitazione risulta allo stato grezzo.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate sono conformi alle planimetrie delle autorizzazioni amministrative .
Possibilità di utilizzazione	L’unità immobiliare allo stato dei luoghi non risulta occupata .



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL FABBRICATO ALLO STATO GREZZO



EDIFICIO A SCHIERA “ I [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO TERRA



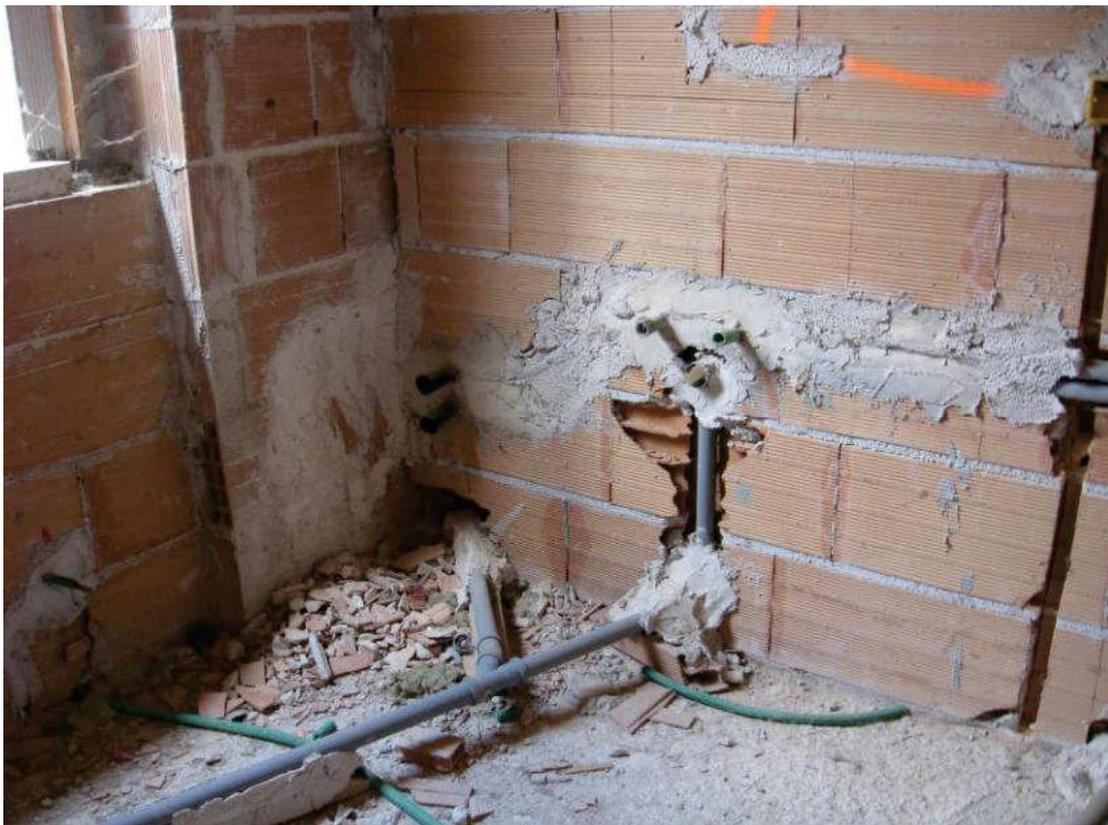
EDIFICIO A SCHIERA “ I [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO TERRA

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO TERRA



EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO TERRA





EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO

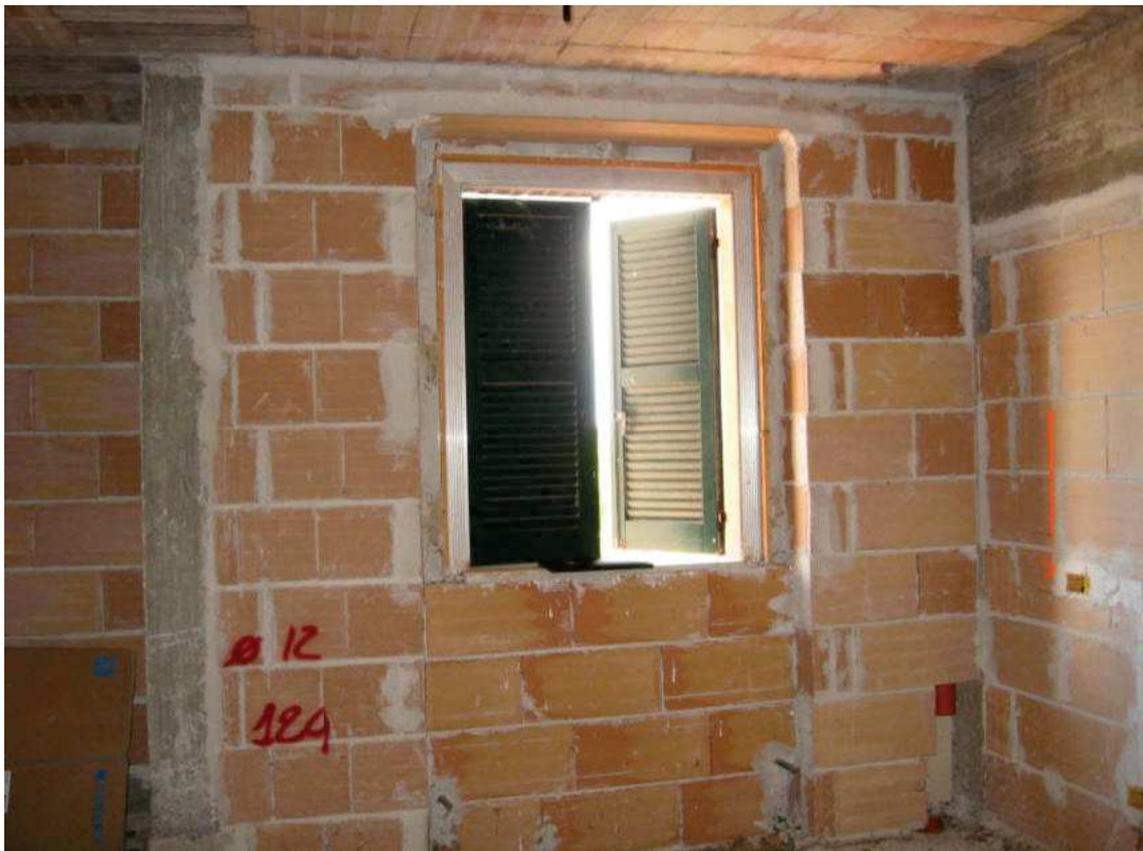


EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO





EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO

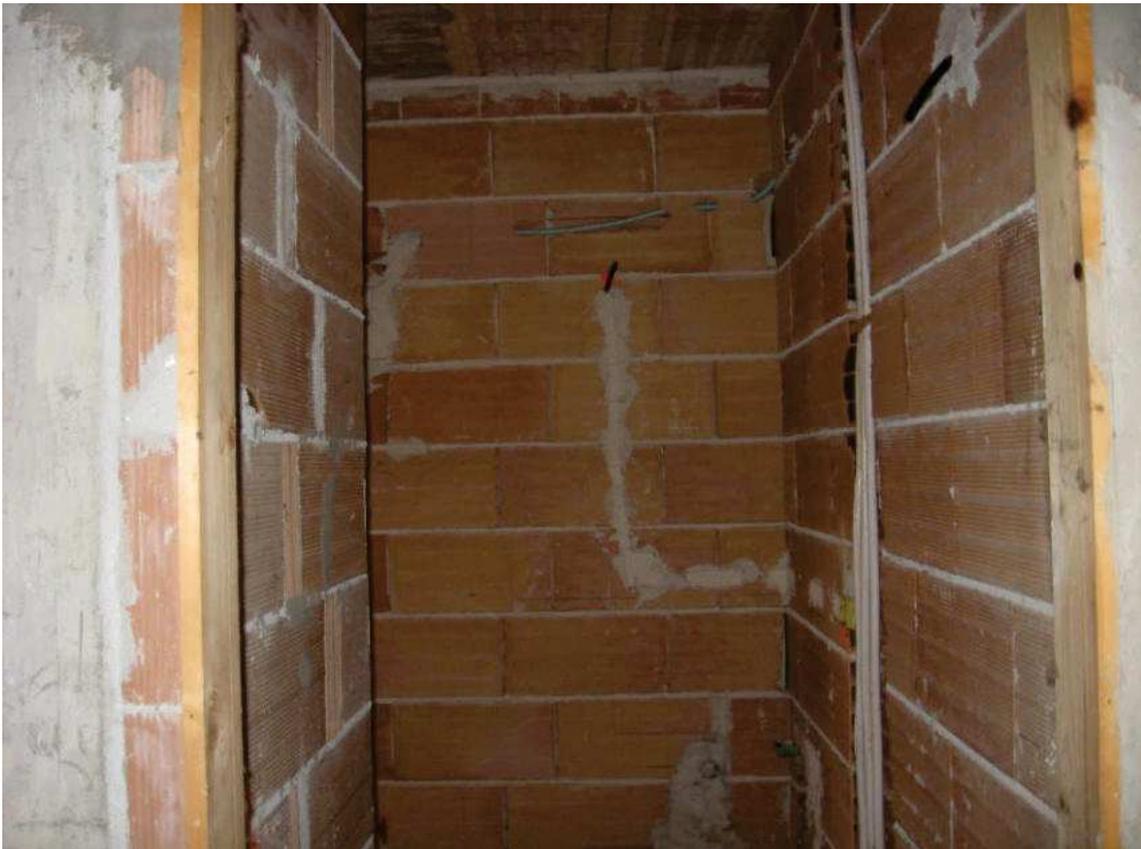


EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO



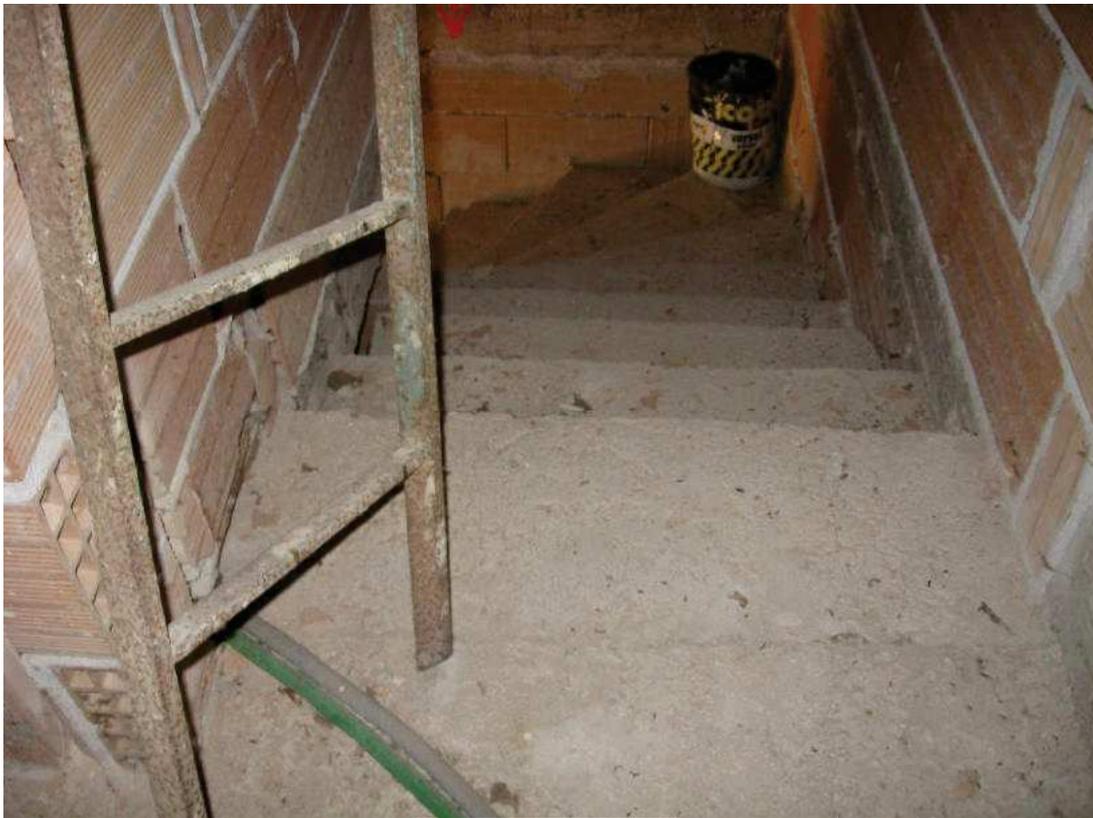


EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO



EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – PIANO PRIMO





**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] L “ – STATO GREZZO
SCALA INTERNA**



**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] L “ – STATO GREZZO – PIANO PRIMO
ACCESSO AL SOTTOTETTO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





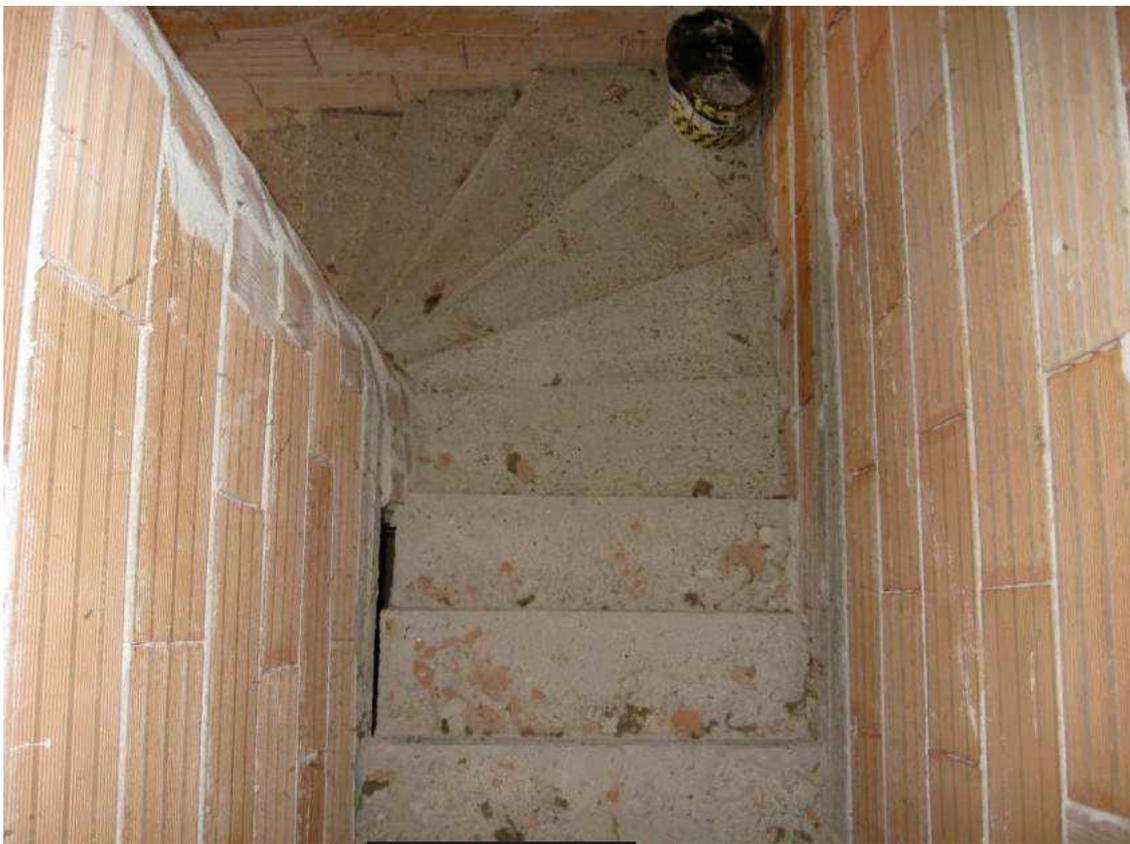
**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SOTTOTETTO**



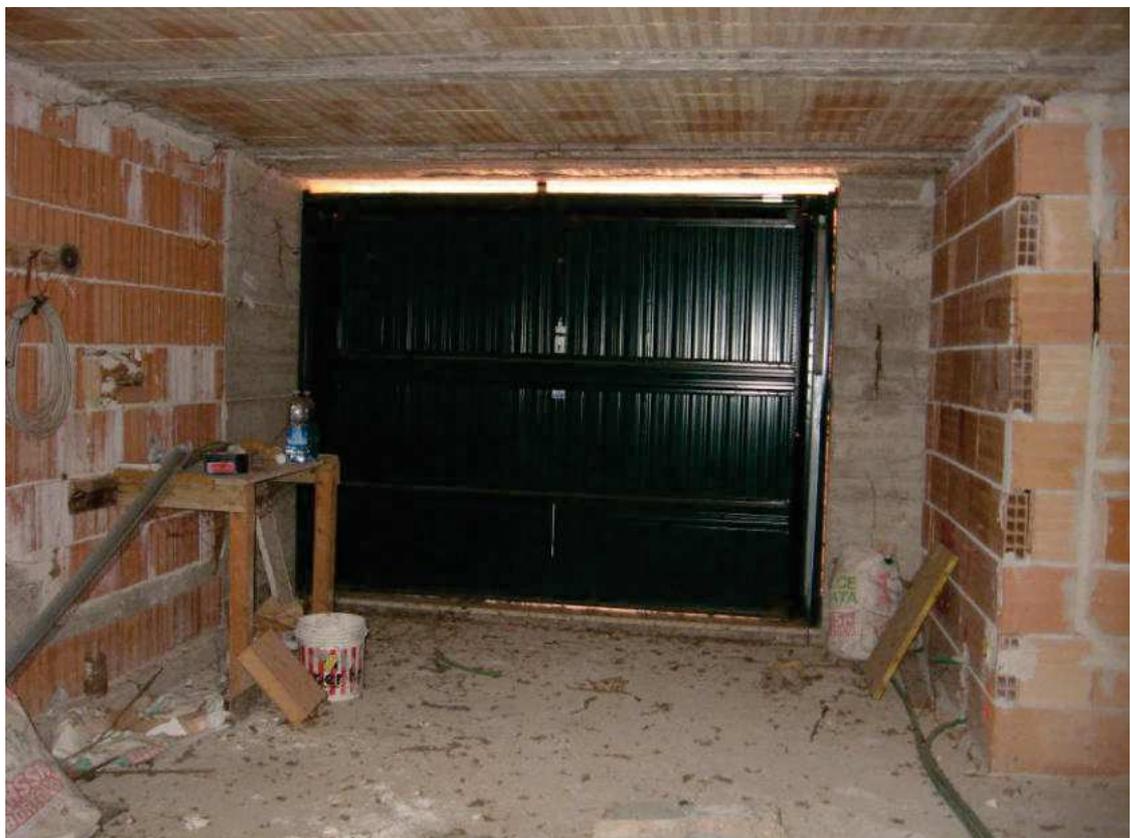
**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SOTTOTETTO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO – SCALA
INTERNA PER ACCEDERE AL PIANO SEMINTERRATO**



**EDIFICIO A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





A SCHIERA " [REDACTED] L " – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO



A SCHIERA " [REDACTED] L " – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





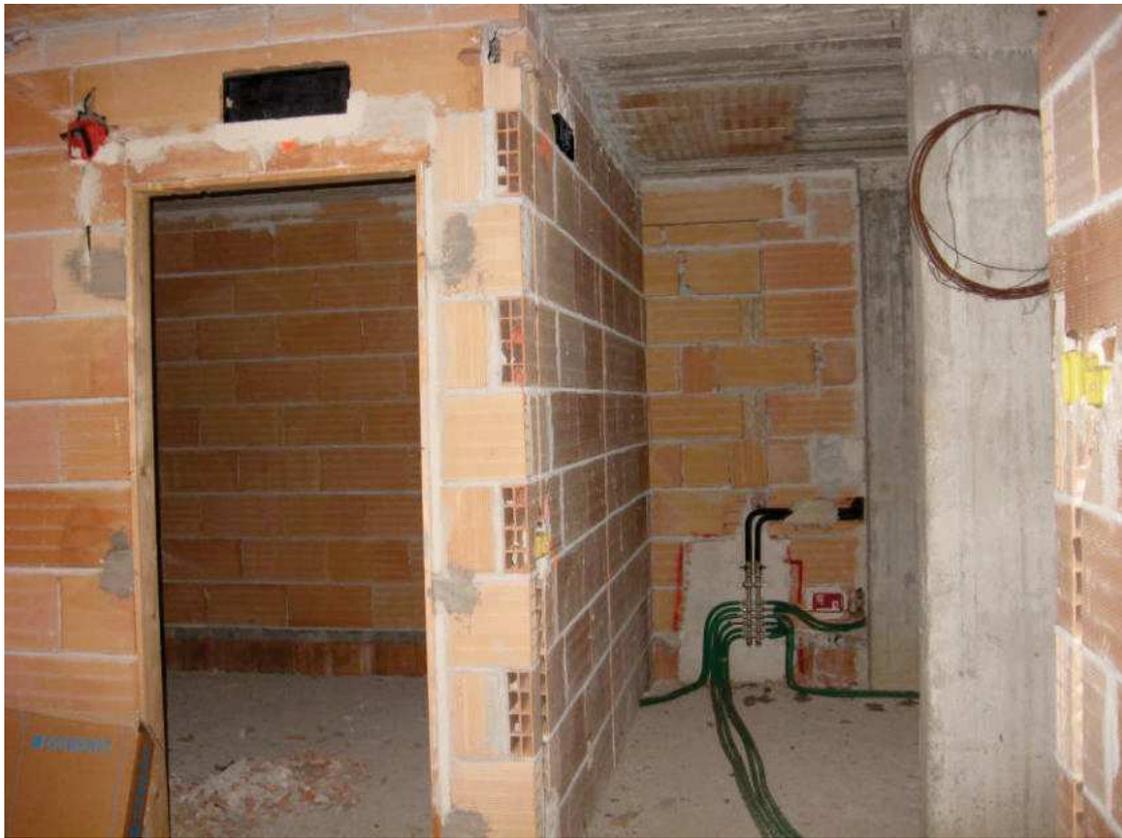
**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**



**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**



**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





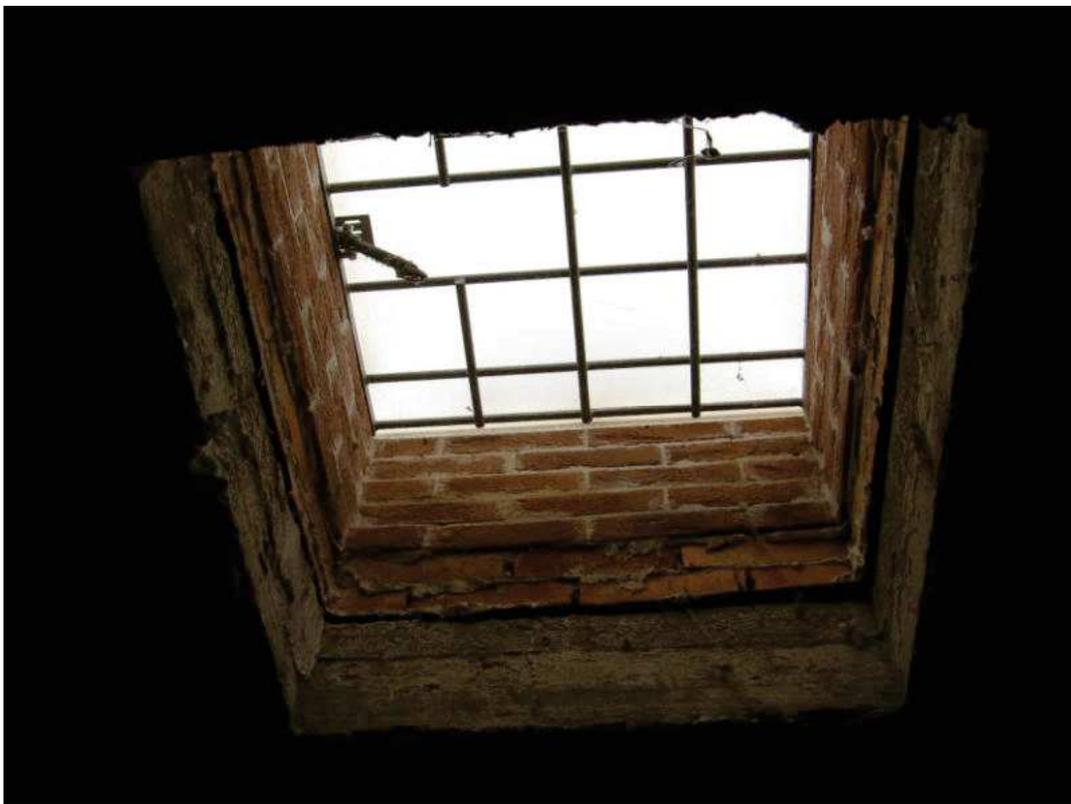
**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**



**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**



**A SCHIERA “ [REDACTED] ” – STATO GREZZO
PIANO SEMINTERRATO**

INDAGINI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA STIMA

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



Situazione catastale e immobiliare :

1 – L'edificio “ allo stato grezzo “ con futura destinazione a di civile abitazione al Piano Seminterrato, piano Terra, piano Primo e sottotetto “ non praticabile “, ricade nel Comune Censuario di Montegiorgio ed è identificato al **Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 45 particella 893 subalterno 5 e subalterno 10 – Abitazione allo stato grezzo** intestato a “ [REDACTED] “ sito in Contrada Castrucciari n.3 nel Comune di Montegiorgio. con sede nel Comune d S. Elpidio a Mare

Nello specifico l'edificio di civile abitazione “ allo stato grezzo “ è classificato :

F3 – Unità in corso di costruzione

Vedere allegato della visura catastale dell'edificio allo stato grezzo al piano interrato Sub 10 e Piano Terra e Primo Sub 5 .

STIMA DELL'IMMOBILE

- Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a residenza considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate “mercuriali”.

- Indagini di mercato

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione residenziale allo stato attuale, non risulta alquanto vivace, per via anche della contingenza, tale che al momento il mercato sembra in attesa di nuovi sviluppi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

- Stima del più probabile valore di mercato

L'edificio di civile abitazione allo stato grezzo , con la sua area di pertinenza, sono di proprietà della Società [REDACTED] in contrada Castricciari n. 3 nel Comune di Montegiorgio. Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, ambulatori medici, etc., risulta soddisfacente.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio di Ascoli Piceno (secondo semestre 2021) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, **per la zona residenziale** in questione e per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e tipologia Min / max/ medio calcolato

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno

zona residenziale , destinazione residenziale nel Comune di Fermo :

Ville e villini : :

- stato conservativo ottimo : Min:€. 1.000,00 , Max:€. 1.300,00 .

- Valore medio considerato $(1.000,00 + 1.300,00)/2 = 1.150,00 \text{ €/mq}$.

I valori sono stati desunti dalla visura della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate allegata.



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO Comune: MONTEGIORGIO

Fascia/zona: Periferica/PIANE DI MONTEGIORGIO E FASCIA DI TERRITORIO LUNGO LA S.P. FALERIENSE

Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	2,9	3,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	770	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1100	L	2,4	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	330	450	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	410	560	L	1,2	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	290	390	L	0,8	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	210	280	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	650	900	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1300	L	2,9	3,8	L

Pertanto, per l'abitazione di civile abitazione al piano terra e primo in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare i seguenti parametri estimativi di congruità del valore unitario medio come alla seguente tabella:



**PARAMETRI ESTIMATIVI – EDIFICIO IN CORSO
DI COSTRUZIONE : PIANO INTERRATO
PIANO TERRA E PIANO PRIMOPRIMO**

Caratteristiche Tipologiche		
Abitazioni di tipo Signorile (A/1)	2	
Abitazione di tipo Civile (A/2)	1,25	
Abitazioni di tipo Economico (A/3)	1,05	
Abitazione di tipo Popolare (A/4)	0,8	
Abitazione di tipo Rurale (A/6)	0,7	
Abitazione di tipo Villini (A/7)	1,4	•
Abitazioni di tipo Ville e Castelli (A/8)	2	

Caratteristiche posizionali		
Zona Periferica	1	•
Zona tra Periferia e Centro	1,2	
Zona Centrale	1,4	
Zona Litoranea o Panoramica	1,4	
Zona Agricola	0,85	

Caratteristiche ambientali intrinseche (Orientamento e Luminosità)		
Ottime	1	
Buone	0,8	•
Medie	0,75	
Mediocre	0,7	
Scadente	0,6	

Caratteristiche ambientali estrinseche (Comodità di Parcheggio)		
Ottime	1,05	•
Buone	1,025	
Medie	1	
Mediocre	0,95	
Scadente	0,9	

Caratteristiche tecnologiche e funzionali		
Ottime	1	
Buone	0,9	
Medie	0,85	
Mediocre	0,8	
Scadente	0,7	



Caratteristiche di conservazione e manutenzione		
Normale	1	•
Mediocre	0,8	
Scadente	0,6	

Vetustà fisica		
Fabbricati con meno di anni 6	1	
Fabbricati compresi tra 6 e 20 anni	$(100-(\text{anni}-5))/100$	0,98 •
Fabbricati compresi tra 21 e 50 anni	$(100-(15+(\text{anni}-20)*0,5))/100$	0,72
Fabbricati con più di 50 anni	0,7	
Fabbricato di anni:	>50	

RIEPILOGO	
Caratteristiche Tipologiche (1)	1.4
Caratteristiche posizionali (2)	1
Caratteristiche ambientali intrinseche (3)	0.8
Caratteristiche ambientali estrinseche (4)	1
Caratteristiche tecnologiche e funzionali (5)	====
Caratteristiche di conservazione e manutenzione (6)	1
Vetustà fisica (7)	0.9
PARAMETRI ESTIMATIVI (1*2*3*4*5*6*7):	1,10

Quindi, il totale dei parametri estimativi pari a **1.10**, ed il valore medio calcolato di € 1.150,00 /mq , il valore risulta pari a **1.150,00 * 1.10 = € 1.265,00 /mq** che si approssima per un **valore in aumento a 1.300,00 €/mq.**



DETERMINAZIONE DELLA STIMA	
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	
Indicazione tipo di superficie	% Applicazione
Superficie Residenziale lorda allo stato " grezzo "	40 %
Superficie Non Residenziale Balconi	50 %
Superfici Non residenziali a Terrazzo e Loggiati	60 %
Superficie non Residenziale al piano interrato	35 %
Superficie non residenziale " autorimessa "	50 %
Superficie giardino al Piano terra	10 %
Superficie rampa carrabile e rampa pedonale	30%

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PIANO INTERRATO ALLO STATO " GREZZO "			
Dati catastali	Foglio 45, Comune di MONTEGIORGIO , particella 893 sub 10		
Intestazione catastale	[REDACTED] " – Contrada CASTRUCCIARI ,3		
Piano	Piano INTERRATO		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie non Residenziale Lorda			
-piano interrato	40%	87,00	34.80
-Superficie autorimessa	50%	30.15	15,07
- Superficie rampa carrabile	30%	30,73	9,22
Consistenza immobiliare ragguagliata			59.09 mq.
Valore unitario di stima 1.300,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 59.09 x 1.300,00		76.817,00 € → 86.800,00 €	



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PIANO TERRA ALLO STATO " GREZZO "			
Dati catastali	Foglio 45, Comune di MONTEGIORGIO , particella 893 sub 5		
Intestazione catastale	[REDACTED] - " - Contrada CASTRUCCIARI ,3		
Piano	Piano TERRA		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie non Residenziale Lorda			
-piano Terra	40%	77.05	30,82
--terrazzo e loggiati piano terra	60%	48,30	28,98
- rampa pedonale piano terra	30%	13.05	3,91
- giardino piano terra	10%	61.26	6,13
Consistenza immobiliare ragguagliata			69.84 mq.
Valore unitario di stima 1.300,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 69,84 x 1.300,00		90.792,00 € → 90.700,00 €	

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO ALLO STATO " GREZZO "			
Dati catastali	Foglio 45, Comune di MONTEGIORGIO , particella 893 sub 5		
Intestazione catastale	Ditta [REDACTED] Contrada CASTRUCCIARI ,3		
Piano	Piano PRIMO		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie non Residenziale Lorda			
-piano PRIMO	40%	77.05	30,82
--terrazzo	60%	5,41	3,34
Consistenza immobiliare ragguagliata			34.06 mq.
Valore unitario di stima 1.300,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 34.06 x 1.300,00		44.278,00 € → 44.200,00 €	



RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO	
PERIZIA DI STIMA	
1 – Edificio di civile abitazione allo stato “ grezzo “ - Piano interrato	86.800,00 €
2 – Edificio di civile abitazione allo stato “ grezzo “ - Piano terra	90.700,00 €
3 – Edificio di civile abitazione allo stato “ grezzo “ - Piano primo	44.200,00 €
IMPORTO TOTALE	221.700,00 €

ONERI ECONOMICI PER LA VARIAZIONE CATASTALE DI AGGIORNAMENTO ALLO STATO ATTUALE ELABORATO PLANIMETRICO PER AREE CONDOMINIALI Foglio n. 45 particella 893 sub 10 – Contrada Castricciari , 3	
Visure catastali 30,00 €	30,00 €
COMPETENZE : Preparazione planimetria elaborato planimetrico , invio telematico, restituzione elaborato planimetrico aggiornato ; Unità immobiliari n. 1 x 400,00 € = 400,00 €	400,00 €
SOMMANO	430,00 €

DEFINIZIONE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO INTERRATO Foglio n. 45 particella 893 sub 10– Contrada Castrucchiari n.3	
Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per ampliamento accessorio e modifica edificio residenziale posti sulla corte condominiale	1.500,00 €
COMPETENZE : Restituzione grafica, allegato fotografico, ect calcolo Superfici e volumi, relazioni tecniche, dichiarazioni, trasmissione elaborati , etc . A vacanze 2 x 8 x 43 € = 688,00 €	688,00 €
SOMMANO	2.188,00 €



RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER MODIFICA VARIAZIONE CATASTALE - CONDONO EDILIZIO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO GREZZO PIANO INTERRATO, PIANO TERRA E PRIMO Foglio n. 45 particella 893 sub 5 – SUB 10 – Contrada Castrucciari, 3	
- VARIAZIONI CATASTALI	430,00 €
- CONDONO EDILIZIO	2.188,00 €
SOMMANO	2.618,00 €

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE ALLO STATO “ GREZZO “ PIANO INTERRATO – PIANO TERRA E PRIMO

Foglio n. 45 particella 893 sub 5 – sub 10 – Contrada CASTRUCCIARI n. 3

DISCORDANZA AL PIANO INTERRATO TRA LA PLANIMETRIA AUTORIZZATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ED IL RILIEVO EFFETTUATO.

A seguito delle verifiche effettuate c/o gli uffici amministrativi del Comune di Montegiorgio ed il rilievo effettuato necessita predisporre degli elaborati grafici, per realizzare la corretta “conformità “tra le opere **realizzate** e le opere indicate nei documenti **autorizzativi** da parte dell'Amministrazione Comunale.. Si deve richiedere all'Amministrazione Comunale un condono edilizie per i volumi realizzati, non autorizzati individuati dal ripostiglio n. 3 per una superficie netta di 8.19 mq. , una altezza di ml. 2,40 ed un volume di 23,33 mc. .



**RIEPILOGO FINALE QUADRO ECONOMICO
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE – LOTTO UNICO**

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER
RICHIESTA DI CONDONO CONDONO EDILIZIO
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE ALOLO STATO “ GREZZO “ PIANO
INTERRATO , PIANO TERRA E PRIMO.**

Foglio n. 45 particella 893 sub 5 – sub 10– Contrada Castrucciari, n. 3

Valore economico PERIZIA di STIMA	Spese per condono edilizio	Somma per esecuzione immobiliare D [REDACTED] “
221.700,00 €	2.618,00	219.082,00 €

La stima per la vendita del compendio immobiliare della società [REDACTED]
(proprietà 1/1) oggetto di esecuzione immobiliare , identificato con il lotto unico,
edificio di civile abitazione allo stato grezzo ai piani interrato, terra e primo- depositi
risulta di **219.082,00 € --> 219.000,00 €** (Duecentodiciannovemila/00) .

Il C.T.U.

Ing. Solio Ruggieri

PORTO SANT'ELPIDIO 10.08.2023

ALLEGATI :

ALLEGATO “ A “ – N.T.A. aggiornate al 2016.

ALLEGATO “ B “ – Voltura della Concessione Edilizia n. 2002/21 prot. 2002/448 da
[REDACTED] la società “ [REDACTED] con sede in Piazza Kennedy n.

ALLEGATO “ C “ - Concessione Edilizia 2002/85 del 19/09/2002 volturata alla società “
[REDACTED] per la costruzione di case a schiera.

ALLEGATO “ D “ - Denuncia di Inizio Attività 153/2004 per la realizzazione della
recinzione dell'intero fabbricato ed i muri di divisione esterna tra le case a schiera.

ALLEGATO “ E “ – Denuncia di Inizio Attività del 19.10.2005 per completamento lavori
interni e modifiche divisorii all'interno del fabbricato .

ALLEGATO “ F “ - CILA per interventi di edilizia libera del 8.05.2015 :

- c) Progetto di Variante alla Concessione Edilizia 2002/85 ;
- d) Progetto di Variante alla Dichiarazione di Inizio Attività n. 1663 de 19/10/2005.

ALLEGATO “ G “ – Certificato di Collaudo Statico e di Conformità a firma Dott. Arch.
Macchiati Filippo

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com

