

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Comune di Fermo (FM)

Perito : **Geom. Maurizio Laurenzi** Fermo

Via A. Diaz, 117

RICHIEDENTE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI : ubicazione, consistenza, individuazione catastale

Immobile costituito da appartamento e locale garage-box, facente parte di una palazzina a se stante composta di tre piani fuori terra, e uno seminterrato (garage-box), di quattro unità abitative.

Il fabbricato è scoperto su tre lati è in adiacenza su terrapiano.

Appartamento costruito nell'anno 1990 , ubicato in via Caravaggio, 62 di Fermo , e così composto :

Piano Primo: accesso indipendente dalla via caravaggio-strada con percorso pedonale e scale di servizio di proprietà esclusiva, ingresso su locale soggiorno-cucina con ampio terrazzo di servizio, disimpegno-corridoio per accesso alla zona notte con n. due servizi igienici di cui uno provvisto di antibagno e due camere da letto.

Locale Garage-box al piano seminterrato con accesso carrabile da spazio di manovra comune.

Distinto al NCEU di Ascoli Piceno al foglio di mappa n.43 con la particella n. 385- sub. 4 1° -cat A/2 classe 4 -vani 4,5 rc € 360,23;

Distinto al NCEU di Ascoli Piceno al foglio di mappa n.43 con la particella n. 385- sub. 8 S1° -cat C/6 classe 9 -mq 30 rc € 77,47.

Destinazione prevalente: **Civile Abitazione**
Località e zona: **Fermo-Via Caravaggio, 62**



Documentazione allegata: Estratto di mappa NCT NCEU
Estratto di partita NCT NCEU

Altra documentazione Documentazione fotografica – planimetrie catastali -visura aggiornata

Fabbricato non ancora censito (indicare gli estremi della denuncia per l'accatastamento)

Stato di conservazione:

Fabbricato in buono stato di conservazione attuale:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione generale, struttura in cemento armato, tamponature esterne in laterizio e copertura a mattoni facciavista, manto di copertura in coppi.

L'appartamento al suo interno presenta pavimentazione di tipo gres-porcellanato nella zona giorno, terrazzo esterno e disimpegno, perquettes nelle due camere e ceramica nei due servizi igienici. Gli impianti tecnologici sono tutti funzionanti ed autonomi, la caldaia si trova all'interno del vano cucina. Ingresso con portoncino di tipo blindato.

Infissi esterni -finestre in legno e persiane. Tinteggiatura su tutto l'appartamento pareti e soffitto.

DATI URBANISTICI-EDILIZI

Strumento urbanistico vigente (PRG, pdf, PP, PEEP, PIP, Piano di recupero ecc: se esistente, approvato, adottato)

Lo strumento urbanistico vigente individua la zona in oggetto in Zona di completamento B1

Autorizzazioni e licenze edilizie:

p.e. N 266/1988 e 948 del 14-02-1992 rilasciate dal comune di Fermo. Non sono presenti condoni edilizi.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COMPLESSIVE		SUPERFICI LORDE VENDIBILI		SUPERFICI NETTE		CUBATURE Vpp
		COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	
Primo	Appartamento	96,5						
S1	Garage-box	32,5						
Primo	Terrazzo- balcone	10,5						

appartamenti n. 1 di mq. **96,50** Garage n. 1 di mq. **32,5**

balcone 1 di mq. **10,5** di mq.

Totale n. appartamenti per complessivi mq.

corte-giardino mq. _____ autorimesse n. _____ per mq.
 Soffitta mq. _____ Cantine n. _____ per mq.
 altro (specificare) mq. _____ Uffici n. _____ per mq.
 per mq. _____

VALORE COMMERCIALE FINALE - Da stimare con il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo.

**Valutazione riferita a prezzi di mercato da indagine negli ultimi sei mesi.
 In considerazione della vetustà.**

Abitazione-P1 emq. con accesso privato	96,5	a €/mq.	1200	= €	115800
Balcone annesso	10,5	a €/mq.	400	= €	4200
Box-Garage S1°	32,5	a €/mq.	600	= €	19.500

Totale = € 139500

Centotrentanov
emilacinquecen
to /00



PARAMETRI DI RIFERIMENTO VALORI MEDI DI ZONA riferiti ad immobili di recente costruzione o integralmente ristrutturati
(c.c. = categoria catastale reale o presunta)

Zona: centrale semicentrale zona periferica x

c.c.	€/mq.	c.c.	€/mq.	c.c.	€/mq.

COMMERCIALIZZABILITA' scarsa sufficiente discreta x ottima

L'immobile in oggetto, è ubicato in zona periferica alla città di ferro; sono presenti nelle vicinanze diversi servizi infrastrutturali - scuole-negozi, e a circa 8 Km. L'A/14, e FF.SS

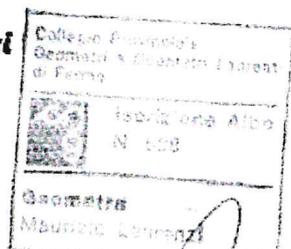
EVENTUALI CONSIDERAZIONI PARTICOLARI

_L'immobile si presenta in generale in Buono stato di conservazione.

timbro professionale e firma

Geometra Maurizio Laurenzi

Data 14-Maggio-2020



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Laurenzi", written over the bottom part of the professional stamp.



Appendice alla Relazione Tecnica Estimativa del 14-Maggio-2020

In riferimento alla Relazione tecnica Estimativa redatta dal sottoscritto in data 14/05/2020, in allegato, si fa presente:

Ad oggi la stessa risulta in linea con i dati inseriti, la descrizione dell'immobile, la consistenza e il suo valore commerciale in €. 139.500,00 (centotrentanovemilacinquecento).

Si attesta a seguito di verifica accesso agli atti presso il comune di Fermo, la regolarità urbanistica dell'immobile con allegata autorizzazione di abitabilità del 17-04-1992.

Non sono presenti domande di condono edilizio e di conseguenza nessuna concessione in sanatoria.

Sotto il profilo urbanistico l'immobile risulta con regolarità Urbanistica.

Per quanto riguarda il titolo di provenienza e presenza di gravami/ipoteche di seguito rendo noto:

-La provenienza riguarda compravendita in data 14/05/2008 da parte

rogito notaio dott. Mori di Fermo;

-Da ispezioni ipotecarie risultano ad oggi i seguenti gravami dovuti ad ipoteche e precisamente:
ipoteca volontaria per cessione a garanzia di mutuo in data 14/05/2008;

estensione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 14/05/2008 in data 31/08/2011;

decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, del 23/12/2021.

Si allegano ispezione ipotecarie eseguite dal sottoscritto presso Agenzia delle Entrate di Fermo.

Il Tecnico incaricato

Geom. Laurenzi Maurizio



Data presentazione.

43 - Part 385 - Sub. 4

MODULANO
P. 101, 1010, 1012

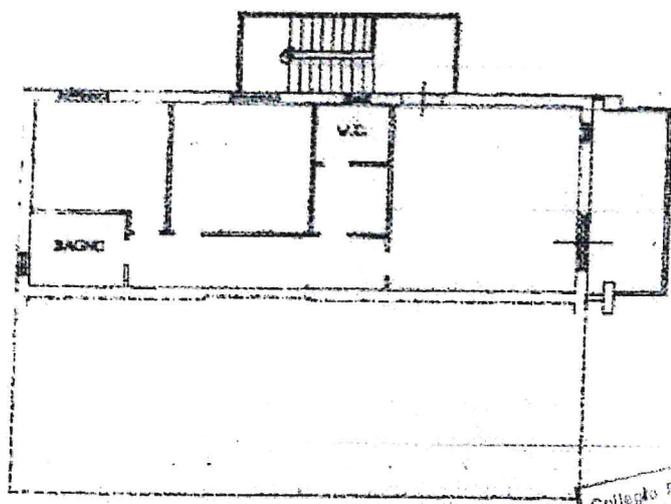


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. 88

LIRE
250

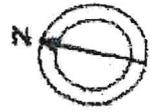
Planimetria di u.i.u. in Comune di FERMO via Canalicchio civ.



PIANTA P. PRIMO H=2.70

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 528
Geometra
Maurizio Maurizi

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretto - Situazione al 03/08/2011 - Comune di FERMO (D542)

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>R. DANELLI GIOVANNI</u> iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>FERMO</u> n. <u>399</u> data <u>31-10-1991</u> Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 10 DIC. 1991 <u>4614</u>
Identificativi catastali F. <u>13</u> Ultima Planimetria in atti F. <u>13</u>	Data presentazione: 10/12/1991 - Data: 03/08/2011 - n. AP018/97 - RETE Tot. schede: 1 - Formato di app. 44/108x207 - Part. di app. 1/1	

Data presentazione: 10/12/1991 - Data: 03/08/2011 - n. AP0180800.

MOD. 8/90
F. 1/2 - 1991 - 8/90



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

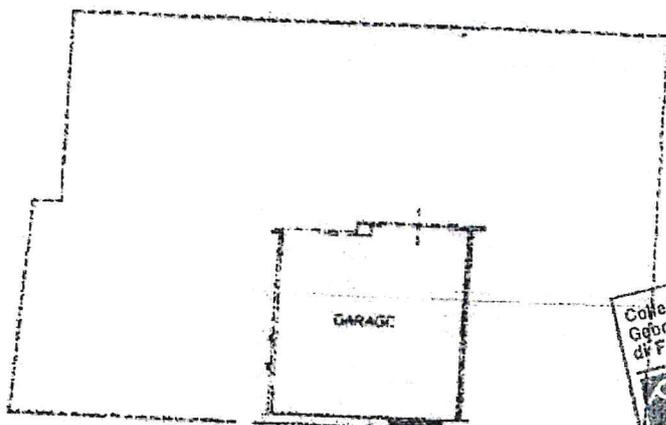
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8/90

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di FERMO via Caravaggio civ.

Aut. 385 - Sub. 8



PIANTA P. *1° Sottoscala* H=2.60

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 528
Geometra
Maurizio Laurenzi

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:4

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal GEOMETRA
ROHANELLI GIOVANNI
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di FERMO n. 199
data 21-10-1991 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 DIC. 1991

4614

Identificativi catastali
F. 43
n. 385 sub. 8

tina Pianimetria2 in ett.

VIA CARAVAGGIO - Situazione al 03/08/2011 - Comune di FERMO (0542)

Data presentazione: 10/12/1991 - Data: 03/08/2011 - n. AP0180800

MODELARIO
7. 19. 1997. 507



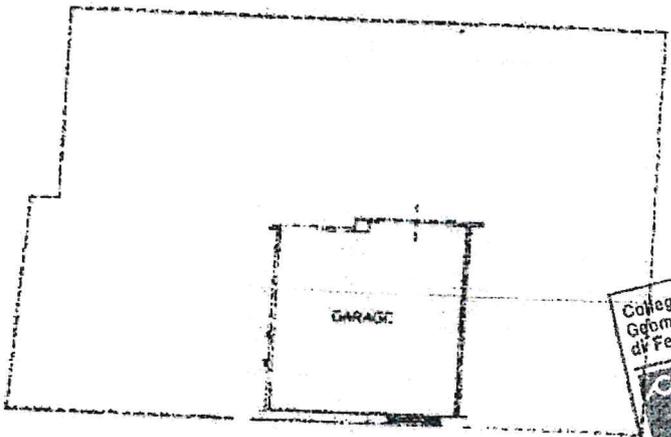
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 581

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FERMO via Carataggio civ.

13 - Part. 385 - Sub. 8



PIANTA P. *1° Sottoscala* H=260

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Fermo
Iscrizione Albo
N. 528
Geometra
Maurizio Laurenzi

ORIENTAMENT.



SCALA DI 1:4

VIA CARAVACCIO, 100 - 03048 Fermo - Situazione al 03/08/2011 - Comune di FERMO (D.542)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 43
n. 385 sub. 8

Compiata dal GEOMETRA
ROHANELLI GIOVANNI
iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di FERMO n. 499
data 24.10.1991 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO
10 DIC. 1991

4614

trina Planimetria2 in atti