

Comune di S. ELPIDIO A MARE

Provincia di FERMO

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N.R. 118/2016

sito in via Monturanese n. 1408



Edificio sito in via Monturanese ,1408 – 63900 FERMO

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' DEL _____

n. 118/2016 - sito in via Monturanese n. 1408 nel Comune di S. Elpidio a Mare.

--- 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 Giorgia Cecchini, di redigere una perizia di stima sul valore di mercato del bene di proprietà _____ (_____ in via Monturanese 1408 nel Comune di S. Elpidio a Mare – Piano Primo e Secondo sotto strada.

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 probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, di proprietà del Sign. _____, 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 dei sign. _____, è individuato in via Monturanese 1408 nel Comune di S. Elpidio a Mare. Trattasi di Laboratori industriali:

- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 9 ;
- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 13 ;
- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 14 ;

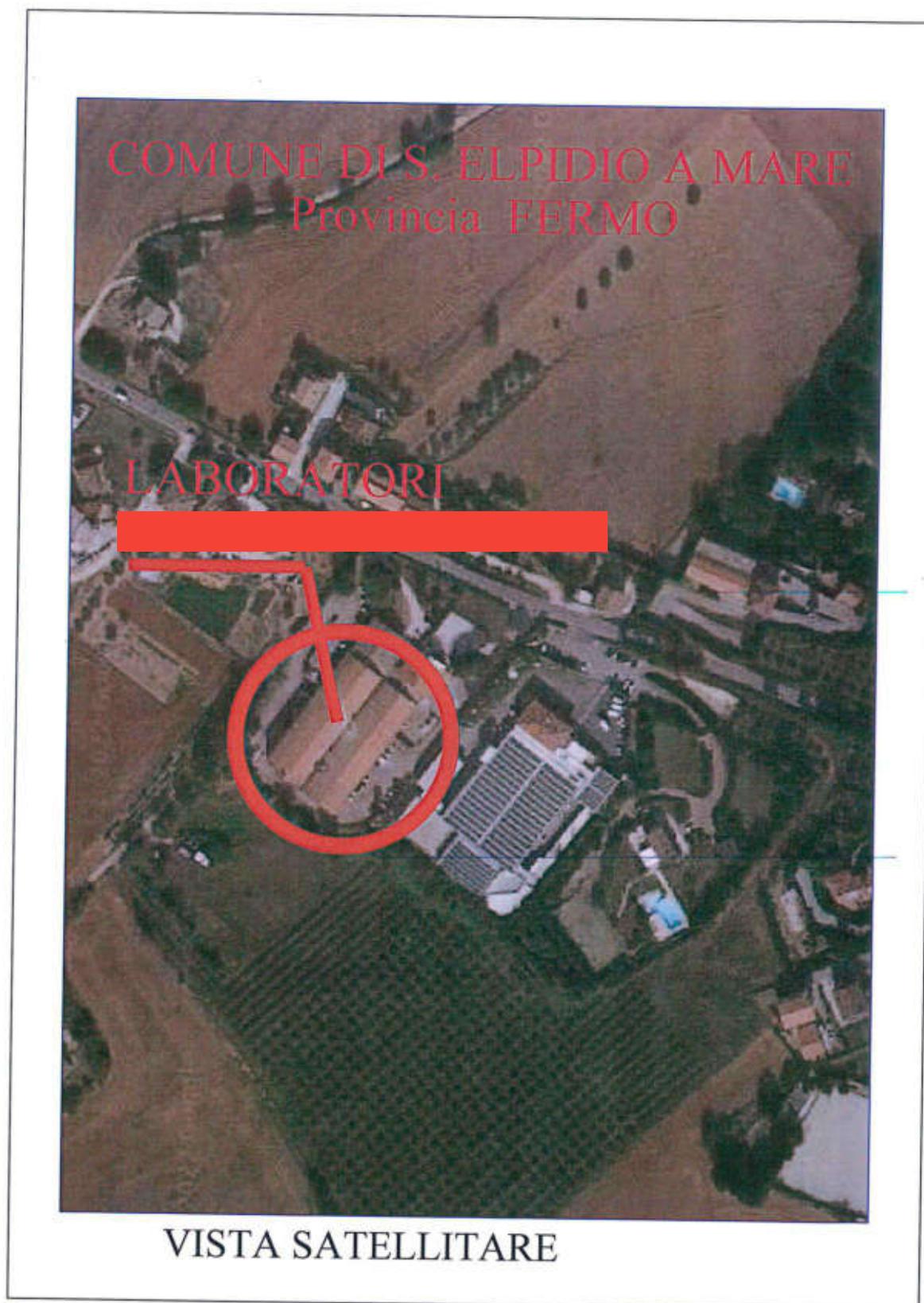
Il laboratorio distinto al foglio 67 particella 126 subalterno 9 è stato suddiviso in tre unità :

- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 15 ;
- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 16 ;
- Laboratorio distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 67 particella 126 subalterno 17 ;

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



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DELL'IMMOBILE



Vista satellitare – Dislocazione dell'immobile in Strada Provinciale Monturanese

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 LABORATORIO LATO EST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO EST

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 LABORATORIO LATO EST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO NORD

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 LABORATORIO LATO NORD



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO NORD

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 LABORATORIO LATO NORD



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO NORD

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 LABORATORIO LATO NORD



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO NORD

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 LABORATORIO LATO OVEST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO OVEST

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 LABORATORIO LATO OVEST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO OVEST

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 LABORATORIO LATO OVEST



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LABORATORIO LATO OVEST

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 LABORATORIO LATO OVEST



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici

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





Laboratorio rifinizione e vendita pelli - Piano primo sottostrada – uffici



Laboratorio rifinizione e vendita pelli - Piano primo sottostrada - uffici

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada – uffici



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada - uffici

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinitura e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinitura e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinizione e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio rifinitura e vendita pellami - Piano primo sottostrada



Laboratorio rifinitura e vendita pellami - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada – Ingresso



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



Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada



Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada



Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada



Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada

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





Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada



Laboratorio pasticceria - Piano primo sottostrada

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

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





Laboratorio B - Piano secondo sottostrada



Laboratorio B - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio B - Piano secondo sottostrada



Laboratorio B - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio B - Piano secondo sottostrada



Laboratorio B - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio B - Piano secondo sottostrada



Laboratorio B - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio B - Piano secondo sottostrada



Laboratorio B - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada – Uffici

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici

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





Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici



Laboratorio C - Piano secondo sottostrada - Uffici

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



DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I laboratori industriali di proprietà di _____, sono individuati nel Comune di S. Elpidio in via Strada Provinciale Monturanese n. 1404. Il compendio immobiliare, dove sono stati realizzati i laboratori di proprietà di _____, ricadono all'interno di una area distinta nel Prg Vigente " ZONA INDUSTRIALE " e " ZONA RURALE "

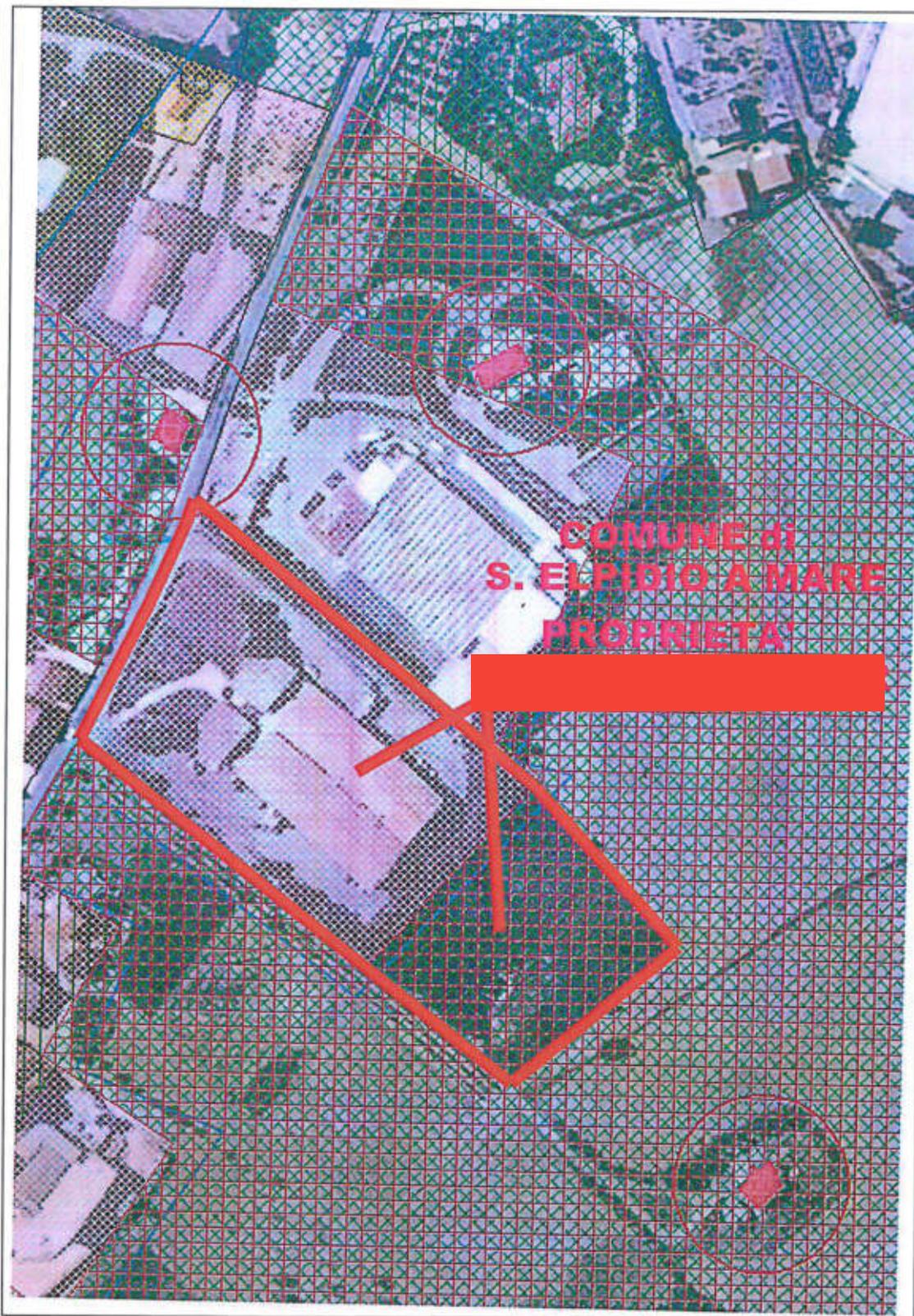


STRALCIO PRG – " ZONA INDUSTRIALE " – " ZONA RURALE "



La proprietà immobiliare di
" e " agricola " .

, ricade in parte su zonizzazione " industriale



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN VIA STRADA PROVINCIALE MONTURANESE

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



REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

L'edificio industriale è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni amministrative.

- 1) Concessione edilizia pratica n. 2716-228/78 prot. 2716 in data 24/07/1979 dove veniva autorizzato la costruzione di un edificio industriale per lavorazioni prodotti nocivi.
(Vedere allegato 01)
- 2) Concessione edilizia pratica 228/a-81 prot. 12703/80 in data 20/02/1981 dove venivano autorizzate delle modifiche al progetto del fabbricato industriale rilasciato in data 29-11-1978 n. 228/78 .(Vedere allegato 02)
- 3) Concessione edilizia pratica 228/a-83 prot.994 per modifiche progetto approvato in data 29.11.1978 prot. 7001. (Vedere allegato 03)
- 4) Concessione edilizia pratica n. 228/a-89 prot. 6201 in data 23/08/1989 dove venivano autorizzate delle modifiche interne e prospettive riferite al fabbricato approvato in data 29/11/1978 prot. 70001 .(Vedere allegato 04)
- 5) Concessione edilizia pratica 228/a-81 prot. 6201 in data 14/09/1990 dove veniva autorizzata una variante alla destinazione dei locali e modifiche dei prospetti .(Vedere allegato 05)
- 6) Concessione edilizia n. 47/92 rilasciata in data 28/04/1992 relativa alla sanatoria delle opere abusive relative alla cabina elettrica e centrale termica al piano secondo sottostrada e cabina elettrica al piano terra. (Vedere allegato 06)
- 7) Concessione edilizia pratica 228/a-95 prot. 6526 in data 04/07/1995 dove venivano autorizzate delle modifiche interne al progetto del fabbricato industriale . (Vedere allegato 07)
- 8) Concessione edilizia pratica 228/b-95 prot. 17238 in data 29/12/1995 dove venivano autorizzate delle modifiche interne al progetto del fabbricato industriale .(Vedere allegato 08)
- 9) Regione Marche – Genio civile di Ascoli Piceno - Denuncia dei lavori Prot. 2453/10820 del 25/09/1980 .(Vedere allegato 09)
- 10) Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno – Completamento denuncia dei lavori . Prot. 1107/10820 DEL 25.04.1983 .
(Vedere allegato 10)
- 11) Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno – Relazione a Struttura Ultimata – Prot. 629/10820 del 12.04.1994 .
(Vedere allegato 11)
- 12) Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno – Collaudo Statico – Dott. Ing. MARIO ANDRENACCI – Prot.1219/108220 del 19.07.1984.(Vedere allegato 12)



TITOLO di PROPRIETA'

In data 18/10/1978 , con atto di compravendita repertorio n.17686 Notaio Ciuccarelli.

LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA “ LABORATORIO RIFINIZIONE E VENDITA PELLAMI “ OCCUPATO DA INQUILINO

In sede di accesso, l'immobile risultava occupato : non è stato fornito il contratto di affitto.

LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA “ LABORATORIO PASTICCERIA “OCCUPATO DA INQUILINO

In sede di accesso, l'immobile risultava occupato : non è stato fornito il contratto di affitto.

DEPOSITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA OCCUPATO DA INQUILINO

In sede di accesso, l'immobile risultava occupato : non è stato fornito il contratto di affitto.

LABORATORIO “ B “ AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA OCCUPATO DA INQUILINO

In sede di accesso, l'immobile risultava occupato : non è stato fornito il contratto di affitto.

LABORATORIO “ C “ AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA OCCUPATO DA INQUILINO

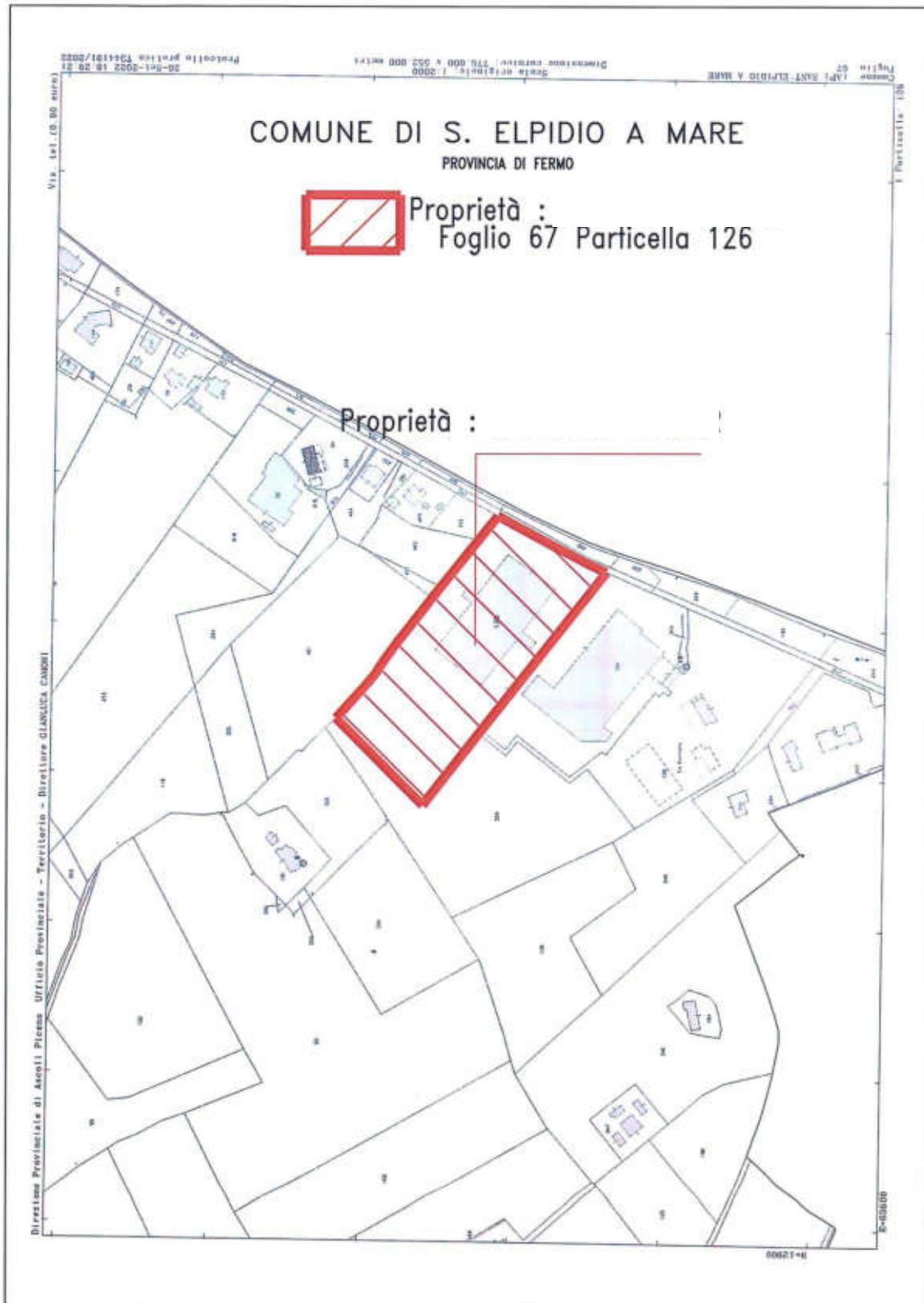
In sede di accesso, l'immobile risultava “ **NON OCCUPATO** “.

Al piano secondo sotto strada , dove è stato realizzato un deposito, sull'unità immobiliare distinta al Foglio 13 part. 126 sub 13 è stata demolita una parete a confine con l'unità immobiliare sub 21 (non oggetto di esecuzione immobiliare), il tutto per rendere la superficie del deposito piu' ampia . Dovendo ripristinare lo stato dei luoghi , si deve tener conto di una ulteriore spesa per la realizzazione della parete.

Costo della muratura $6,25 \times 3.75 = 23.43 \text{ mq.} \times 80,00 \text{ €} = 1.874,40 \text{ €} \rightarrow 1.800,00 \text{ €}$: valore da sottrarre alla stima del “ laboratorio “ : Lotto n. 3.



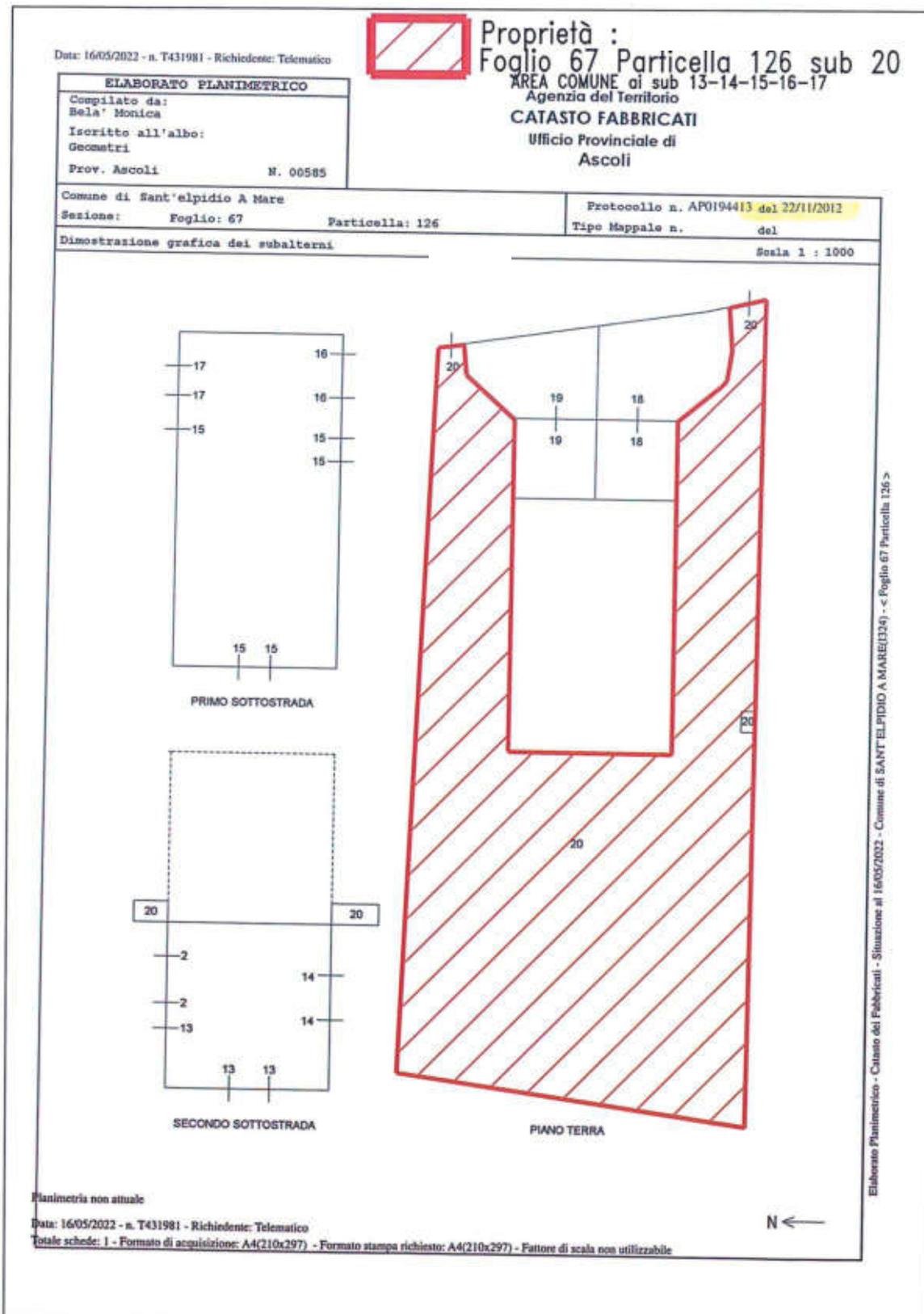
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE : Foglio 67 Particella 126 – COMUNE DI S. ELPIDIO A MARE

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





**ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE AREE COMUNI
 AI SUB 13 -14 -15 -16 -17**

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





Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)
Foglio 60 Particella 16 Subalterno 4
Indirizzo: STRADA CERRETINO Piano T
Dati di classamento: Rendita: Euro 95,44, Rendita: Lire 184.800, Categoria C/6^{cl}, Classe 4, Consistenza 44 m²
Dati di superficie: Totale: 51 m²
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 60 Particella 16

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1

Proprietà: per 1/1

di:

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324)
Numero immobili: 3 Rendita: euro 1.645,85 Vani: 15,0 Superficie: 66 m²



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)
Foglio 67 Particella 126 Subalterno 15
Indirizzo: STRADA MONTURANESE n. 1408 Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 6.558,00, Categoria D/7^{cl}
Classamento e rendita validati
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67 Particella 126

VISURA CATASTALE - PRIMA PARTE





Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 67 Particella 126 Subalterno 16

Indirizzo: STRADA MONTURANESE n. 1408 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.370,00, Categoria D/7⁹

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67
Particella 126



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 67 Particella 126 Subalterno 17

Indirizzo: STRADA MONTURANESE n. 1408 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.364,00, Categoria D/7⁹

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67
Particella 126

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 4 al n. 6 - totale righe intestati: 1**

Proprietà per 1000/1000

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324)

Numero immobili: 3 Rendita: euro 9.292,00

VISURA CATASTALE - SECONDA PARTE





Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)
Foglio 67 Particella 490

Dati di classamento: Categoria F/6^{nl}

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67
Particella 490

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1**

Proprietà per 1000/1000

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324)
Numero immobili: 1



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 67 Particella 126 Subalterno 13

Indirizzo: STRADA MONTURANESE n. 1408 Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 5.061,28, Rendita: Lire 9.800.000, Categoria D/7^{nl}

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67
Particella 126

Partita: 2504



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 67 Particella 126 Subalterno 14

Indirizzo: STRADA MONTURANESE Piano S2

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.755,95, Rendita: Lire 3.400.000, Categoria D/7^{nl}

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 67
Particella 126

VISURA CATASTALE - TERZA PARTE



Partita: 2504

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 8 al n. 9 - totale righe intestati: 1

Proprietà per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 6.817,23



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP)

Foglio 60 Particella 16 Subalterno 5

Indirizzo: STRADA CERRETINO n. 331 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 151,06, Categoria A/7⁴, Classe 3, Consistenza 1,5 vani

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324) (AP) Foglio 60 Particella 16

Annotazione di immobile: RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 10, DEL DL 78/2010

> Intestazione attuale dell'immobile n. 10 - totale righe intestati: 1

Proprietà per 1/1

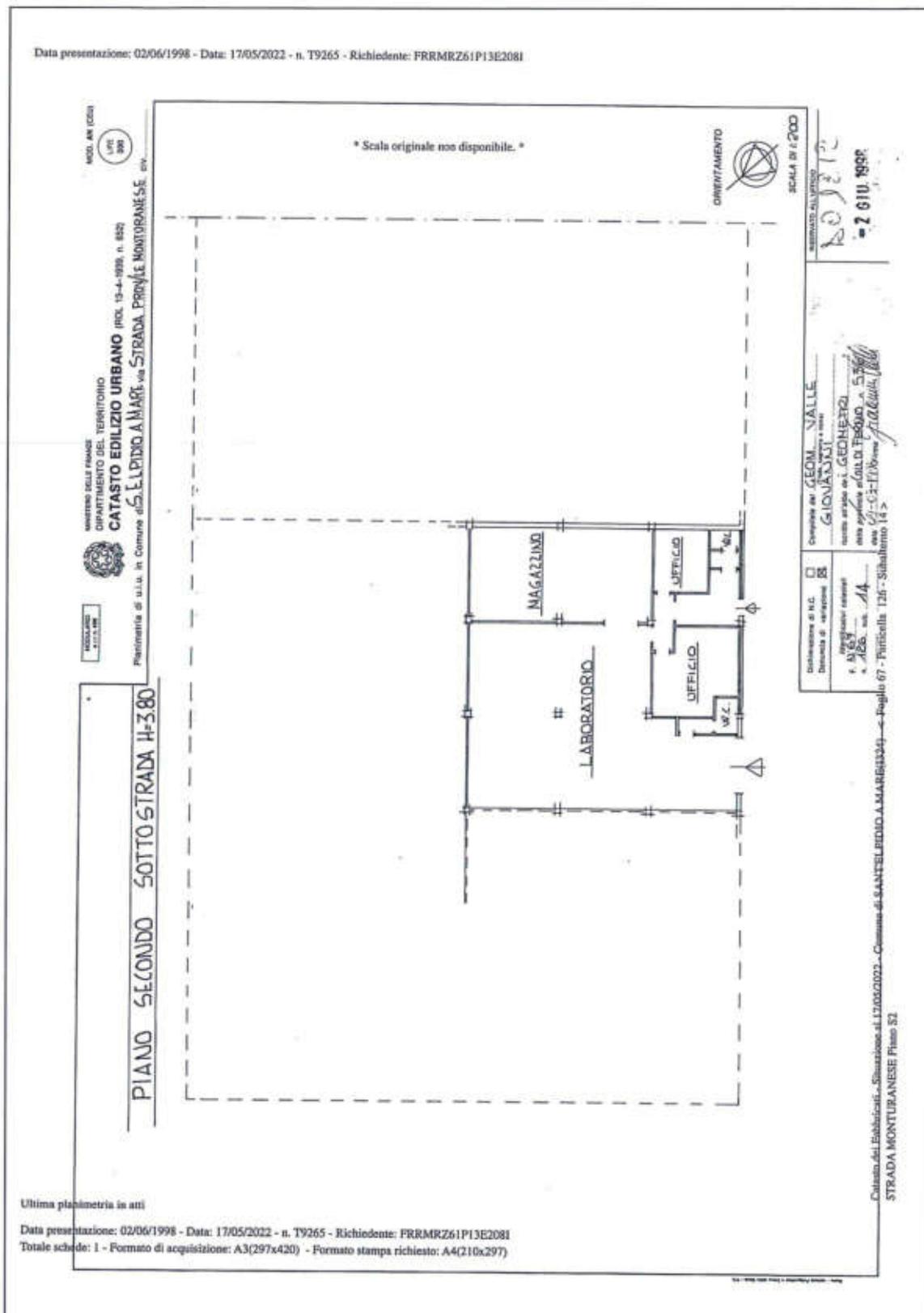
> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (I324)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 151,06 Vani: 1,5

VISURA CATASTALE - QUARTA PARTE



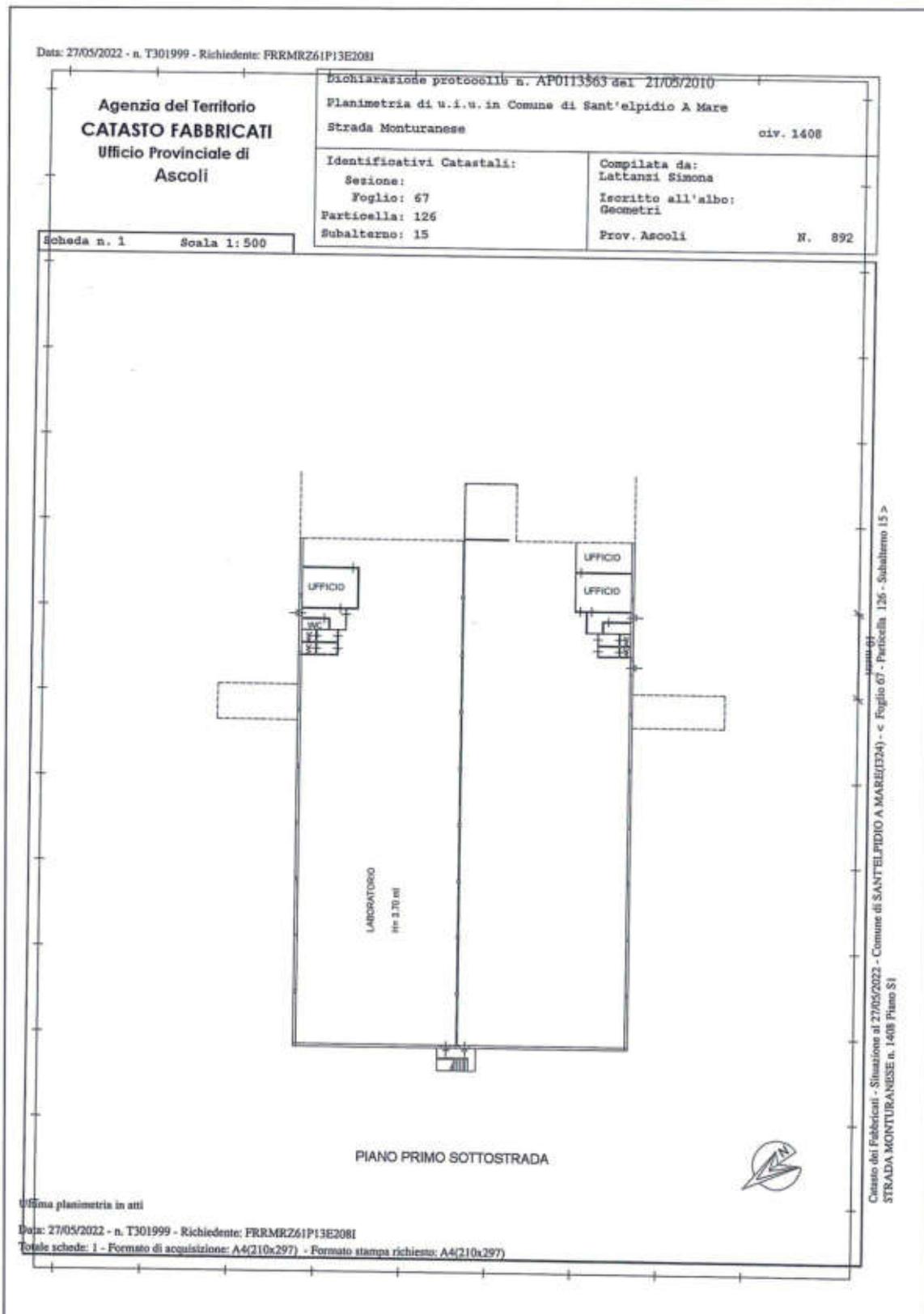


PLANIMETRIA CATASTALE :

Proprietà : - Proprietà 1000/1000 - Foglio 67 part. 126 sub 14
LABORATORIO AL PIANO SECONDO SOTTO STRADA

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 CATASTALE :

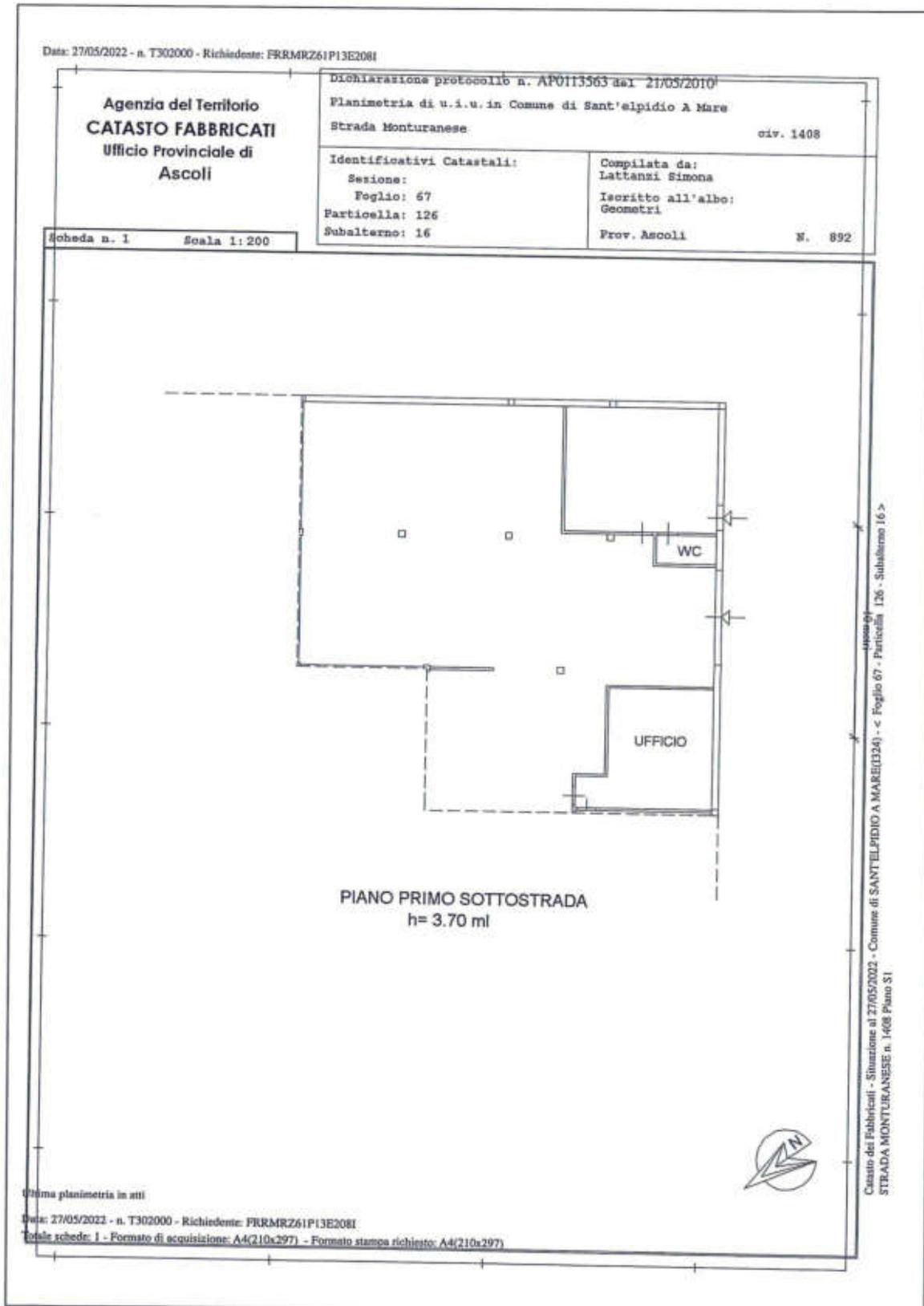
Proprietà

- Proprietà 1000/1000 - Foglio 67 part. 126 sub 15

LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

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





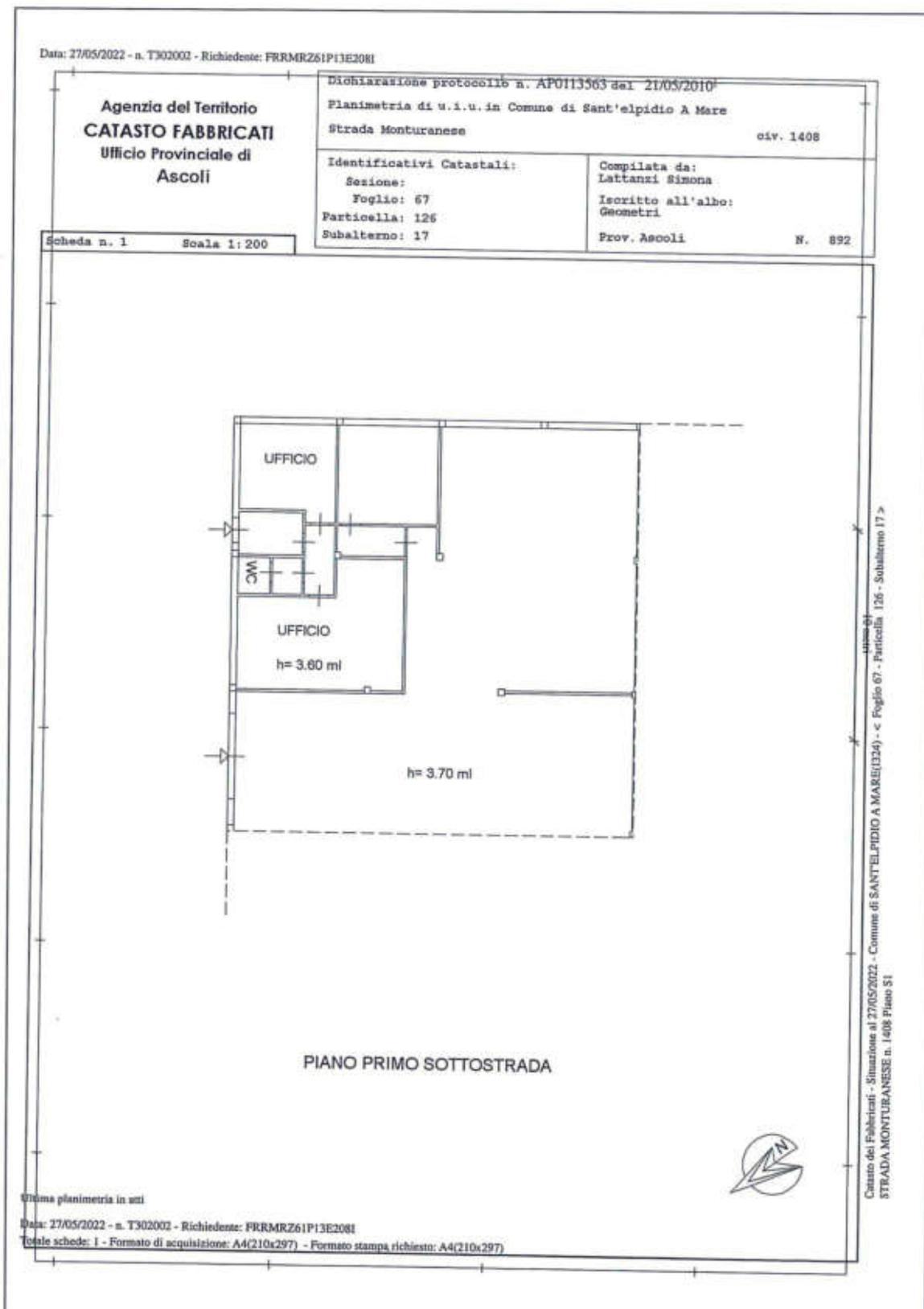
PLANIMETRIA CATASTALE :

Proprietà - Proprietà 1000/1000 - Foglio 67 part. 126 sub 16

LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

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 CATASTALE :

Proprietà - **Proprietà 1000/1000 - Foglio 67 part. 126 sub 17**

LABORATORIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

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 DEL BENE IMMOBILIARIE

La stima del piu' probabile valore di mercato del bene immobiliare, di proprietà di _____, riguardano cinque laboratori, individuati al Piano Primo Sotto strada _____ e Piano Secondo Sotto strada _____, in via Strada Provinciale Monturanese nel Comune di S. Elpidio a Mare e distinti al catasto fabbricati :

- Foglio 67 particella 126 sub 13 – laboratorio al piano secondo sotto strada ;
- Foglio 67 particella 126 sub 14 – Laboratorio al piano secondo sotto strada ;
- Foglio 67 particella 126 sub 15 – Laboratorio al piano primo sotto strada ,
- Foglio 67 particella 126 sub 16 – Laboratorio al piano primo sotto strada ;
- Foglio 67 particella 126 sub 17 – Laboratorio al piano primo sotto strada ;

Con accesso dalla strada Provinciale Monturanese, e attraverso aree comuni destinate alla viabilità interna e parcheggi, si accedono a tutti i laboratori.

VERIFICHE DELLO STATO DEI LUOGHI

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate delle difformità sia alle autorizzazioni amministrative rilasciate dall'Amministrazione Comunale di S. Elpidio a Mare, e sia alle planimetrie catastali depositate all'Ufficio della Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno.

Dagli atti ricevuti dall'Amministrazione Comunale di S. Elpidio a Mare, a seguito della richiesta di accesso agli atti in data _____, emergono le seguenti difformità urbanistiche :

a) PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Sono stati autorizzati tre laboratori, distinti con le lettere A, B e C. Dal sopralluogo effettuato si evidenzia un laboratorio industriale per la *rifinitura e vendita di pellami* e un *laboratorio di pasticceria*. I due laboratori hanno accessi indipendenti e non sono comunicanti.

Le planimetrie catastali, che fanno riferimento al piano primo sotto strada, Foglio 67 particella 126 sub 15, sub 16 e sub 17, non corrispondono allo stato dei luoghi e **devono essere modificate**.

b) PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Sono stati autorizzati tre laboratori. il primo con destinazione calzaturificio, il secondo con destinazione officina, il terzo con destinazione solettificio. Dal sopralluogo effettuato sono stati riscontrati un *deposito di materiali*, due laboratori industriali, oggetto di esecuzione immobiliare, ed un quarto laboratorio non oggetto di stima.

Gli abusi riscontrati riguardano " *modifiche prospettiche* " ed una diversa realizzazione delle " *murature divisorie interne* ".

Le planimetrie catastali, che fanno riferimento al piano secondo sotto strada, Foglio 67 particella 126 sub 13, e sub 14 **devono essere modificate**.

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



- c) Gli accessi ai singoli laboratori , avvengono dalla strada Provinciale Monturanese e da una “ area comune “ destinata alla viabilità interna ed al parcheggio. Sia sul lato est e ovest , su aree comuni, sono state realizzate delle strutture per centrale termica e locale compressori, cabina enel e centrale termica.. Le autorizzazioni amministrative risultano identiche ai manufatti realizzati.
- d) Sul lastrico solare , sovrastante la cabina enel sul lato ovest, e’ stata realizzata una struttura “ non autorizzata “ in ferro , con rivestimenti in pannelli in acciaio . La struttura è destinata al ricovero delle apparecchiature per il funzionamento dei “ compressori “



STRUTTURA “ NON AUTORIZZATA ” DA REGOLARIZZARE



STRUTTURA “ NON AUTORIZZATA ” DA REGOLARIZZARE



Dalle misurazioni effettuate , la superficie del locale destinato a deposito delle apparecchiature per i “ compressori “, collocato sul lastrico solare della cabina Enel , presenta una superficie di mq. 25,20, che rapportata alla superficie del laboratorio per la rifinitura e vendita di pellami di mq.3.060,60 mq. presenta una incidenza dello 0,82 % .

In considerazione del comma art. 2-ter dell'articolo 34 del D.P.R. 6/6/2001 N. 380 , tali violazioni in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono la singola unità immobiliare per la “ rifinitura e vendita di pellami “ per il 2% e pertanto risultano autorizzabili. Presentando una pratica al Comune di S. Elpidio a Mare si regolarizza il volume edificato.

Le cinque unità immobiliari , oggetto di stima , sono definite all'interno di un edificio industriale , autorizzato dall'Amministrazione Comunale con concessione edilizia in data 29.11.1979 e successive varianti in corso d'opera.

L'edificio è stato realizzato con una struttura portante in cemento armato , solai in latero cemento. Dal sopralluogo effettuato , la struttura portante in c.a. e i solai non presentano , deformazione. La struttura è ben solida.

E' stato effettuato il relativo collaudo statico delle struttura in cemento armato da parte dell'Ing. Mario Andrenacci in data 19.07.1984.

RICHIESTA DI AGIBILITA'

Dai riscontri effettuati presso gli uffici Amministrativi del Comune di S. Elpidio a Mare , è emerso che in data 15 Giugno 1996 con prot. 9947 la proprietà provvedeva a richiedere l'agibilità con riferimento alla Concessione Edilizia n. 278/b del 28.12.1995 . Gli Uffici Amministrativi del Comune hanno richiesto delle integrazioni , che non sono state depositate. La richiesta è da ritenere **non autorizzata**. Ne consegue , che per le cinque unità immobiliari , oggetto di stima per l'esecuzione immobiliare , necessita la richiesta di agibilità in “ sanatoria “ .

Si allega copia della richiesta per l'autorizzazione della agibilità “ **non autorizzata**” da parte del Comune di S. Elpidio a Mare..



1/96

PRATICA EDILIZIA N. 278/b del 28/12/1995
ANNO 1995

**DOMANDA PER OTTENERE
L'AUTORIZZAZIONE DI:** ABITABILITÀ AGIBILITÀ

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
SANT'ELPIDIO A MARE



Post. 9947 15/6/96

Il sottoscritto _____
nato a _____
reside a _____
via _____ n. _____

titolare della concessione edilizia n. 278/b del 28/12/1995
per modifiche interne nei locali del PSI del fabbricato industriale

in Sant'Elpidio a Mare via Montauranese

facendo seguito alla denuncia di ultimazione dei lavori del _____
con la presente

CHIEDE

l'autorizzazione di ABITABILITÀ - AGIBILITÀ dell'immobile sopra
indicato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti in
materia urbanistica ed igienica.

Allega alla presente:

- a) ricevuta di versamento sul c/c n. _____ intesto al Comune di _____ eseguito in data _____ presso l'ufficio postale, per la somma di L. _____ comprovante il pagamento della relativa tassa comunale;
- b) ricevuta di versamento di L. _____ eseguito in data _____ comprovante il pagamento dei diritti sanitari;
- c) certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5-11-1971, n. 1086, con l'attestazione da parte del servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo di _____ dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli art. 7 e 8 della citata legge n. 1086/71;

(1) Specificare l'oggetto della concessione.

Immagioli Mod. L. 0882/73 (4) MA. MOD. 278/CA

**RICHIESTA DI AGIBILITA' DI
" NON AUTORIZZATA "**

Firmato Da: RUGGIERI SOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ff0318246d11dda0e0a09c9b5c805c

22/1

d) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ai sensi della legge 2-2-1974, n. 64 e dell'art. 5 della L.R. 27-3-1987, n. 18;

e) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;

f) certificato di collaudo dei VV.FF. per gli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;

g) certificato del DD.LL. attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato.

h) _____

i) prospetto dei lavori esecutivi. _____
Con osservanza _____

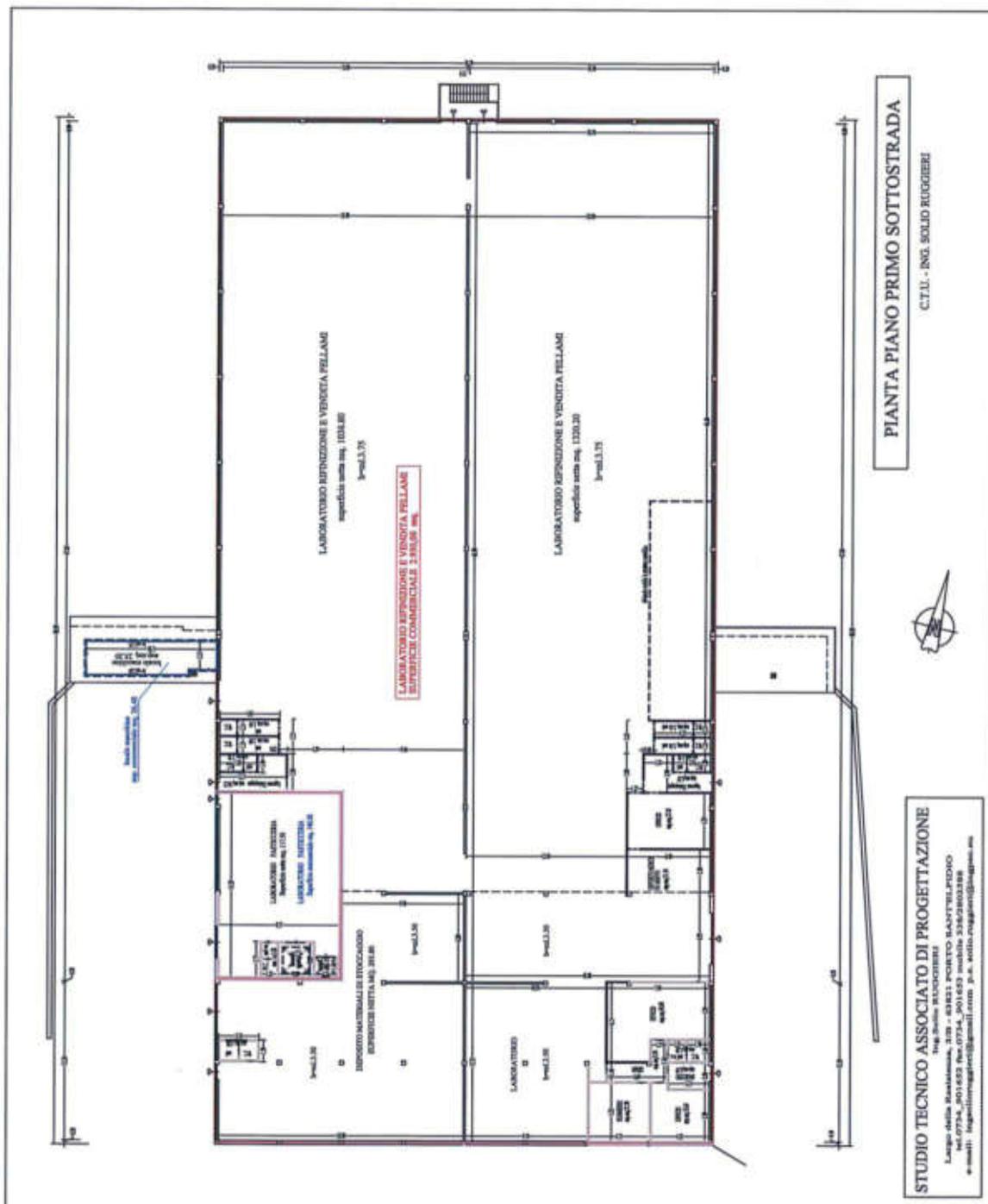
LI, 13/06/1996 _____

IL RICHIEDENTE _____

**RICHIESTA DI AGIBILITA' DI
" NON AUTORIZZATA "**

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 SOTTOSTRADA “ ATTUALE “

VEDERE ALLEGATO 13

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

- 1 – Laboratorio “ Rifinizione e vendita pellami “ - Sup. Commerciale 2.839,40 mq.
- 2 – Laboratorio “ Rifinizione e vendita pellami “- Uffici -
Sup. Commerciale 110,60 mq.
- 3 – Laboratorio pasticceria – Superficie commerciale 140,50 mq.

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

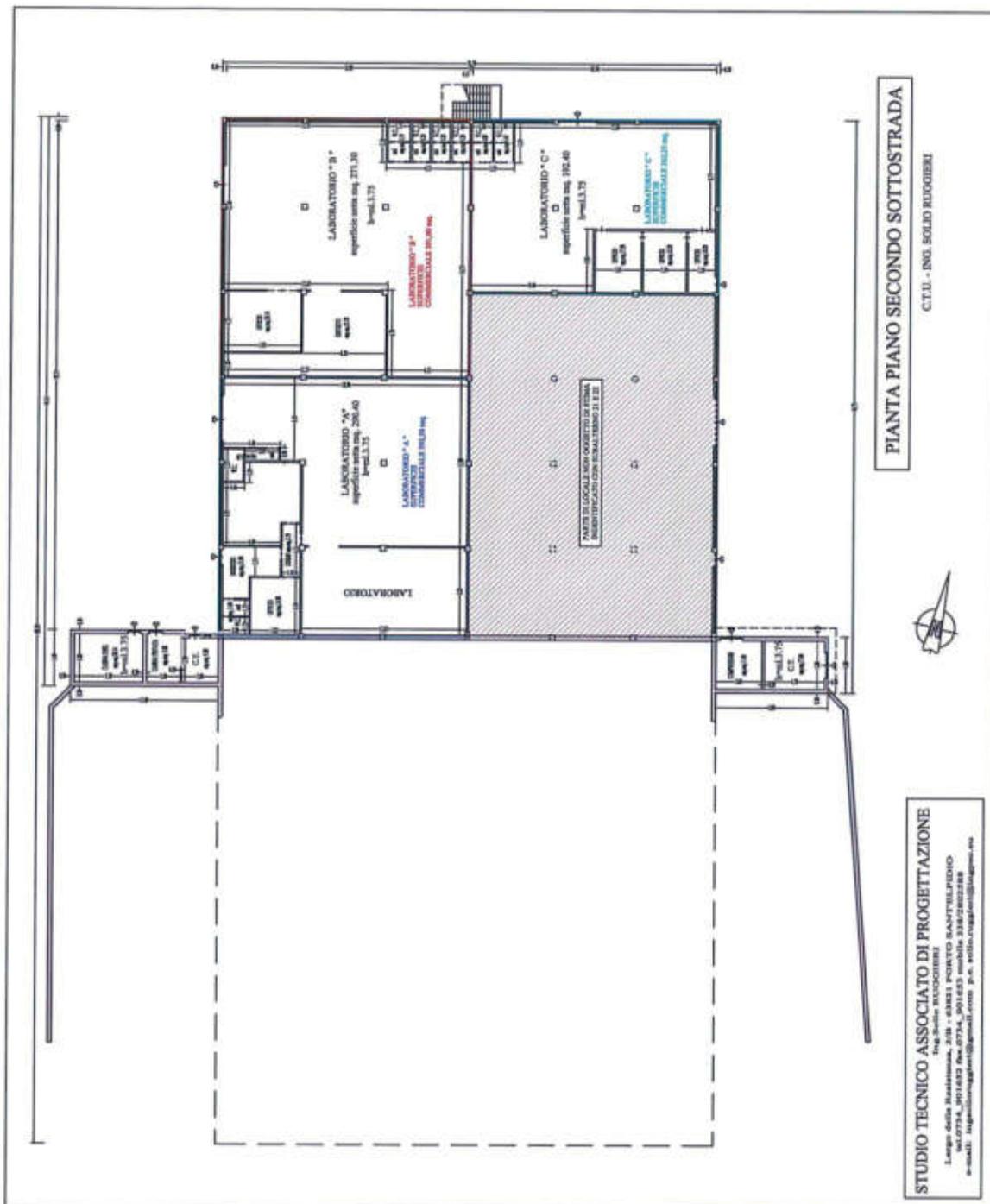


COMPENDIO	LABORATORIO PER RIFINIZIONE E VENDITA PELLAMI PIANO PRIMO SOTTO STRADA
Identificazione	Sito nel Comune di S Elpidio a mare , in via Strada Provinciale Monturanese n.. 1400 -
Dati catastali	Planimetrie da modificare .
Intestazione catastale	
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica- area di pertinenza comune individuata dal SUB 20
Piano	Piano primo sotto strada
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano primo sotto strada al lordo dei muri ed è pari a: Laboratorio mq. 2.839,40 , Uffici 110,60 mq. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ le planimetrie catastali esistenti.
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti servizi igienici a servizio degli utenti , uffici . l'altezza del laboratorio risulta di ml. 3,75
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha diversi ingressi , tre su lato est , di cui carrabile, e quattro sul lato ovest , di cui 2 carrabili.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1980 e terminata nell'anno 1984.
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato ovest , in parte , con altra unita e destinata a laboratorio , sui lati est, ovest e nord , con area condominiale..
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due piani con destinazione a laboratorio industriale. L'accesso avviene da via pubblica strada prov.le Monturanese e da aree comuni destinate a viabilità e parcheggio.
Destinazione attuale	Il laboratorio allo stato attuale, completo in tutte le sue parti, risulta destinato a lavorazioni industriali e risulta immediatamente agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è stata realizzata da a seguito delle autorizzazioni amministrative del Comune di S. Elpidio a mare (Vedere allegati) .
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su pareti e soffitto. .Il laboratorio e il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso e' in ferro. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro " semplice " L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia per l'illuminazione generale e vista per la struttura industriale. L'impianto termico è assente.
Grado di finitura esterno	Muratura con intonaco tinteggiato.
Stato di conservazione / manutenzione	Il laboratorio si presenta in sufficiente stato di conservazione in rapporto agli standard correnti.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate “ non sono conformi alle autorizzazioni . Sono presenti opere “ non autorizzate “ che devono essere sanate. “
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da quattro persone , con regolare contratto di affitto .



COMPENDIO	LABORATORIO PER PASTICCERIA PIANO PRIMO SOTTO STRADA
Identificazione	Sito nel Comune di s. Elpidio a mare , in via Strada Provinciale Monturanese n.. 1400 -
Dati catastali	Planimetrie da modificare
Intestazione catastale	
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica- area di pertinenza comune individuata dal SUB 20, destinata a parcheggio e viabilità.
Piano	Piano primo sottostrada.
Superficie commerciale	La superficie commerciale è computata sulla base della planimetria del piano primo sotto strada . al lordo dei muri ed è pari a: mq. 140,50. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ le planimetrie catastali esistenti.
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti servizi igienici a servizio degli utenti , ascensore per il collegamento con il piano terra destinato alla vendita di prodotti di pasticceria e un montacarichi .l'altezza del laboratorio risulta di ml. 3,50
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha due ingressi sul lato ovest , di cui uno carrabile ed uno pedonale..
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1980 e terminata strutturalmente nell'anno 1984. Ristrutturazione eseguita da alcuni anni.
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato ovest con area condominiale .e sui lati sud, est e ovest , con il laboratorio destinato alla rifinizione e vendita del pellame.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due piani con destinazione a laboratorio industriale. L'accesso avviene da via pubblica strada prov.le Monturanese e da aree comuni destinate a viabilità e parcheggio.
Destinazione attuale	Il laboratorio allo stato attuale, completo in tutte le sue parti, risulta destinato a lavorazioni industriale e risulta immediatamente agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è stata realizzata da [redacted] , a seguito delle autorizzazioni amministrative del Comune di S. Elpidio a mare (Vedere allegati) .
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su pareti e soffitto. .Il laboratorio e il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso e' in alluminio. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro” semplice ” L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali .
Grado di finitura esterno	Muratura con intonaco tinteggiato.
Stato di conservazione / manutenzione	Il laboratorio si presenta in buono stato di conservazione in rapporto agli standard correnti.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate “ non sono conformi alle autorizzazioni . Sono presenti opere abusive che devono essere sanate. “
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da tre persone , con regolare contratto di affitto .





PLANIMETRIA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

VEDERE ALLEGATO 14

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

- 1- Deposito : Sup. Commerciale 392,50 mq.
- 2- Laboratorio " B " . Sup. Commerciale 271,30 mq.
- 3- Laboratorio " C " : Sup. Commerciale 214,00 mq..
- Uffici : Sup. Commerciale 48,25 mq.

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



COMPENDIO	DEPOSITO PIANO SECONDO SOTTO STRADA
Identificazione	Sito nel Comune di s. Elpidio a mare , in via Strada Provinciale Monturanese n.. 1400
Dati catastali	Planimetrie da modificare.
Intestazione catastale	
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica- area di pertinenza comune individuata dal SUB 20, destinata a parcheggio e viabilità.
Piano	Piano secondo sottostrada.
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano primo sottostrada , al lordo dei muri ed è pari a: mq. 392,50 Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ le planimetrie catastali esistenti.
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti servizi igienici a servizio degli utenti , uffici l'altezza del laboratorio risulta di ml. 3,75
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha due ingressi sul lato ovest , di cui uno carrabile ed uno pedonale..
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1980 e terminata strutturalmente nell'anno 1984.
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato ovest con area condominiale .e sui lati nord, est, con altre unità immobiliari destinate laboratori..
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due piani con destinazione a laboratorio industriale. L'accesso avviene da via pubblica strada prov.le Monturanese e da aree comuni destinate a viabilità e parcheggio.
Destinazione attuale	Allo stato attuale la destinazione d'uso risulta a deposito , l'autorizzazione originaria era a laboratorio industriale . La superficie destinata a deposito risulta immediatamente agibile dopo aver provveduto a realizzare una nuova parete di divisione.
Possesso	L'unità immobiliare è stata realizzata da _____ a seguito delle autorizzazioni amministrative del Comune di S. Elpidio a mare (Vedere allegati) .
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su pareti e soffitto. .Il bagno è rivestito con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso e' in ferro, il portone carrabile in ferro. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro” semplice ” L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali a fluorescenza. L'impianto termico non è stato realizzato.
Grado di finitura esterno	Muratura con intonaco tintecciato.
Stato di conservazione / manutenzione	Il laboratorio si presenta in buono stato di conservazione in rapporto agli standard correnti.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate “sono conformi alle autorizzazioni” .
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da persone , con regolare contratto di affitto .



COMPENDIO	LABORATORIO “ B “ PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
Identificazione	Sito nel Comune di s. Elpidio a mare , in via Strada Provinciale Monturanese n.. 1400 .
Dati catastali	Planimetrie da modificare.
Intestazione catastale	
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica - area di pertinenza comune individuata dal SUB 20, destinata a parcheggio e viabilità.
Piano	Piano secondo sotto strada.
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano secondo sotto strada , al lordo dei muri ed è pari a: mq. 271,30 Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ le planimetrie catastali esistenti.
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti servizi igienici a servizio degli utenti , uffici , deposito di materiali e una apio laboratorio destinato alla produzione di “ stampi in alluminio “ per l'attività calzaturiera. L'altezza del laboratorio risulta di ml. 3,75
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha un unico ingresso carrabile sul lato ovest..
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1980 e terminata strutturalmente nell'anno 1984.
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato ovest e lato nord , con area condominiale .e sui lati sud ed con altri laboratori.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due piani con destinazione a laboratorio industriale. L'accesso avviene da via pubblica strada prov.le Monturanese e da aree comuni destinate a viabilità e parcheggio.
Destinazione attuale	Il laboratorio allo stato attuale, completo in tutte le sue parti, risulta destinato a lavorazioni industriale e risulta immediatamente agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è stata realizzata da a seguito delle autorizzazioni amministrative del Comune di S. Elpidio a mare (Vedere allegati) .
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su pareti e soffitto. .Il laboratorio e il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portone carrabile di ingresso risulta realizzato in ferro. . Gli infissi esterni sono in ferro con vetro” semplice ” L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali a fluorescenza.
Grado di finitura esterno	Muratura con intonaco tinteggiato.
Stato di conservazione / manutenzione	Il laboratorio si presenta in sufficiente stato di conservazione in rapporto agli standard correnti.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate “ non sono conformi alle autorizzazioni . Sono presenti opere abusive che devono essere sanate. .
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da due persone , con regolare contratto di affitto .



COMPENDIO	LABORATORIO “ C “ PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
Identificazione	Sito nel Comune di s. Elpidio a mare , in via Strada Provinciale Monturanese n.. 1400 - 63....
Dati catastali	Planimetrie da modificare
Intestazione catastale	
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica- area di pertinenza comune individuata dal SUB 20, destinata a parcheggio e viabilità.
Piano	Piano secondo sotto strada.
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano secondo sotto strada , al lordo dei muri ed è pari a: Laboratorio mq. 214,00 – Uffici 48.25 Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo “ non confermano “ le planimetrie catastali esistenti.
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti servizi igienici a servizio degli utenti , n. 3 uffici , e una ampio laboratorio , per l'attività calzaturiera. L'altezza del laboratorio risulta di ml. 3,75
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha due ingressi , sul lato est pedonale , sul lato nord carrabile.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1980 e terminata strutturalmente nell'anno 1984.
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato est e lato nord , con area condominiale destinata alla viabilità e parcheggio .e sui lati sud ed con altri laboratori.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due piani con destinazione a laboratorio industriale. L'accesso avviene da via pubblica strada prov.le Monturanese e da aree comuni destinate a viabilità e parcheggio.
Destinazione attuale	Il laboratorio allo stato attuale, completo in tutte le sue parti, risulta destinato a lavorazioni industriale e risulta immediatamente agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è stata realizzata da a seguito delle autorizzazioni amministrative del Comune di S. Elpidio a mare (Vedere allegato) .
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su pareti e soffitto. .Il laboratorio e il bagno sono rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno tamburato. Il portone carrabile di ingresso risulta realizzato in ferro. . Gli infissi esterni sono in ferro con vetro” semplice ” L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali a fluorescenza.
Grado di finitura esterno	Muratura con intonaco tinteggiato.
Stato di conservazione / manutenzione	Il laboratorio si presenta in sufficiente stato di conservazione in rapporto agli standard correnti.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate “ non sono conformi alle autorizzazioni . Sono presenti opere abusive che devono essere sanate. .
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi non risulta occupata .



INDAGINI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA STIMA

Situazione catastale e immobiliare estratta dai documenti ufficiali dell'Ufficio delle Entrate:

I laboratori sono classificati nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria.	Rendita	Ubicazione
67	126	13	S2	D/7	5.061,28 €	Strada Monturanese n. 1408
67	126	14	S2	D/7	1.755,95 €	Strada Monturanese n. 1408
67	126	15	S1	D/7	6.558,00 €	Strada Monturanese n. 1408
67	126	16	S1	D/7	1.370,00 €	Strada Monturanese n. 1408
67	126	17	S2	D/7	5.061,28 €	Strada Monturanese n. 1408

Vedere allegati delle visura catastali .

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 “ laboratori e artigianali ed industriali “ posti in zona con destinazione artigianale industriale , allo stato attuale, non risulta alquanto vivace, per via anche della contingenza, tale che al momento il mercato sembra in attesa di nuovi sviluppi. Di fatto molti laboratori costruiti negli anni 70 – 80 , nelle zone co destinazioni industriali risultano sfiti o non occupati da maestranze.

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 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

I laboratori di proprietà di [redacted], sono ubicati in via Strada Provinciale Monturanese 1404 nel Comune di S. Elpidio . Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, ambulatori medici, etc., risulta non 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 industriale “ Capannoni tipici “** 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 capannoni tipici , destinazione industriale e artigianale nel Comune di S. Elpidio a Mare

Capannoni industriale con stato conservativo normale :

- stato conservativo normali : Min:€. 270,00 , Max:€. 360,00 .

- Valore medio considerato **(270,00 + 360,00)/2 =315,00 €/mq.**

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FERMO Comune: SANT'ELPIDIO A MARE

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO Codice di zona: R1 Microzona catastale n.:2 Tipologia prevalente e destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	360	500	L	1,9	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	270	360	L	1,5	1,9	L

Pertanto, per i laboratori industriali, 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 – PRODUTTIVO CAPANNONI

COEFFICIENTI MICROINTORNO

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

COLLEGAMENTO ALLA RETE VIARIA		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	
Normale	1,00	●
Mediocre	0,90	
Pessimo	0,97	

PROSSIMITA' A ZONE ARTIGIANALI/INDUSTRIALI E PARCHEGGI		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	●
Mediocre	0,95	
Pessimo	0,90	

COEFFICIENTI DELL'EDIFICIO O STABILE

AREA A PARCHEGGIO ESCLUSIVO		
Ottimo	1,07	
Buono	1,03	●
Normale	1,00	
Mediocre	0,97	
Degradato	0,90	

AREE O SPAZI ESTERNI		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	●
Mediocre	0,98	
Carente	0,95	

STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Normale	1,00	●
Mediocre	0,90	
Scadente	0,80	
Degradato	0,70	

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



Inagibile	0,50	
-----------	------	--

COEFFICIENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	•
Mediocre	0,97	
Scadente	0,95	
Pessimo	0,90	

SUPERFICIE LORDA		
5000<mq<=10000	1,10	
3000<mq<=5000	1,05	
1500<mq<=3000	1,00	•
mq<1500	0,90	

ALTEZZA MEDIA		
8<m	1,05	
5<m<=8	1,03	
4<m<=5	1,00	•
m<4,00	0,90	

STATO CONSERVATIVO		
Ottimo	1,10	
Buono	1,05	
Nornali	1,00	•
Mediocre	0,90	
Scadente	0,80	
Degradato	0,70	
Inagibile	0,50	

QUALITA' DI RIFINITURE		
Ottimo	1,05	
Buono	1,02	
Normale	1,00	•
Mediocre	0,98	
Scarso	0,95	

STOTP DEGLI IMPIANTI		
Ottimo	1.10	
Buono	1.05	
Normale	1,00	•
Mediocre	0,95	
Scadente	0,90	
Pessimo	0,80	
Inagibile	0,70	



STIMA DELLA POSIZIONE - LABORATORIO INDUSTRIALE		
COEFFICIENTI DI MERITO		
DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	VALORE COEFF.
Microintorno (edificio)		
1a-Classificazione ambientale	Normale	1,00
1b-Collegamenti alla sede viaria	Normale	1,00
1c-Prossimità a zone artigianali/industriali e parch.	Buono	1,05
1-Coefficiente del Microintorno (1a x 1b x 1c)		1,05
Stabile		
2a-Aree a parcheggio esclusivo	Ottimo	1,07
2b-Aree o spazi esterni	Normale	1,00
2c-Stato conservativo	Normale	1,00
2-Coefficiente dello Stabile (2ax2bx2c)		1,07
UNITA' IMMOBILIARE		
3a-Caratteristiche strutturali	Normale	1,00
3b-Superficie Lorda (mq.)	Fino a 3000	1,00
3c-Altezza media (ml.)	Fino a 5,00	1,00
3d-Qualità delle finiture	Normale	1,00
3e-Stato degli impianti	Normale	1,00
3-Coefficiente dell'UNITA' IMMOBILIARE (3ax3bx3cx3dx3e)		1,00
A – COEFFICIENTE DI MERITO GLOBALE (1 x 2 x 3)		1,12

VALORE UNITARIO MEDIA DI STIMA

Il piu' 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 è quello riferito all'unità di superficie "€/mq." di beni di tipologia media della zona in esame . Esso è stato definito , mediante comparazione tra il valore di compravendita medio praticato nella zona, desunto da indagini locali, attraverso tecnici e operatori del mercato immobiliare della zona , ed il valore dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Provinciale, i cui dati piu' recenti disponibili sono relativi al ... semestre 2021. (Vedere allegato) .Considerando lo stato di crisi in cui riveste il comparto edilizio e preso atto che numerosi capannoni industriali risultano " vuoti " o " non occupati " e da considerarsi valutare un ribasso del 20% ..



Quindi, il totale dei parametri estimativi pari a **1,12** ed il valore medio calcolato di € **315,00** /mq , il valore risulta pari a $315,00 * 1,12 = € 352,80$ /mq -> € **352,00** /mq. , considerando. Prendendo atto di un ulteriore ribasso pari al 10 % , per cui il valore scende a (352,00 – 35,20.) = € **316,80** mq.

Arrotondato per eccesso il valore unitario di stima sale a € **317,00** / mq. superficie lorda commerciale.

DETERMINAZIONE DELLA STIMA	
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	
Indicazione tipo di superficie	% Applicazione
Superficie commerciale uffici	100 %
Superficie commerciale laboratorio pasticceria	100 %
Superficie commerciale capannone industriale	90 %
Superfici locale compressori, cabina elettrica e centrale termica	30 %
Superfici corte comune per viabilità interna e parcheggi	4%
Superficie della corte destinata ad " area agricola"	0.6 %



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
IMMOBILE n. 1			
LABORATORIO – PIANO PRIMO SOTTOSTRADA			
LABORATORIO PER LA RIFINIZIONE E VENDITA PELLAMI			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie uffici Lorda	100%	110,60	110,60
Superficie lorda laboratorio	90%	2.839,40	2.632,86
Consistenza immobiliare ragguagliata			2.743,46
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA LABORATORIO = 2.743,46 x 317,00		869.676,82 €	
Valore AREE COMUNI = 2.839,40 x 15,69 = 44.550,19 €		44.550,19 €	
STIMA UNITA' IMMOBILIARE		914.422,70 € → 914.400,00 €	

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
IMMOBILE n. 2			
LABORATORIO – PIANO PRIMO SOTTOSTRADA			
LABORATORIO PASTICCERIA			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 sub .		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda deposito pasticceria	100%	140,50	140,50
Consistenza immobiliare ragguagliata			140,50
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA LABOTARIO PAST. = 140,50 x 317,00		44.538,50 €	
Valore AREE COMUNI = 140,50 x 15,69 = 2.204,45 €		2.204,45 €	
STIMA UNITA' IMMOBILIARE		46.742,95 € → 46.700,00 €	



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
IMMOBILE n. 3			
LABORATORIO – PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
LABORATORIO “ A “			
Dati catastali	Foglio 67 , Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 sub .		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda laboratorio	90%	392,50	353,25
Consistenza immobiliare ragguagliata			353,25
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
Stima LABORATORIO = 353,25 x 317,00=111.980,25 €		111.980,25 1€	
Valore AREE COMUNI = 392,50 x 15,69 = 6.158,33 €		6.158,33 €	
Somma da sottrarre per esecuzione parete divisoria Demolita “ per consentire un aumento della superficie”		- 1.800,00 €	
STIMA UNITA' IMMOBILIARE		116.338,58 € → 116.300,00 €	

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
IMMOBILE n. 4			
LABORATORIO – PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
LABORATORIO “ B “			
Dati catastali	Foglio 67 , Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 sub .		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda laboratorio	90%	271,30	244.17
Consistenza immobiliare ragguagliata			244.17
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
Stima LABORATORIO “ B “ = 244,17 x 317,00		77.401,89 €	
Valore AREE COMUNI = 271,30 x 15,69 = 4.256,70 €		4.256,70 €	
STIMA UNITA' IMMOBILIARE		81.658,69 € → 81.650,00 €	



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
IMMOBILE n. 5			
LABORATORIO – PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
LABORATORIO “ C “			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 sub .		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano secondo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie uffici Lorda	100%	48.25	48.25
Superficie lorda laboratorio	90%	214,00	192,60
Consistenza immobiliare ragguagliata			240,85
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA LABORATORIO = 240,85 x 317,00		76.349,45 €	
Valore AREE COMUNI = 262,25 x 15,69 = 4.114,70 €		4.114,70 €	
STIMA UNITA' IMMOBILIARE		80.464,15 € → 80.460,00 €	

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
LOCALI COMPRESSORI – CENTRALE TERMICA			
REALIZZATI SUA AREA COMUNE – LATO EST			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 - AREE COMUNI		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano secondo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda locali per compressori e centrale termica	30%	38,00	11,40
Consistenza immobiliare ragguagliata			11.40
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 11,40 x 317,00		3.613,80 € → 3.600,00 €	



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
LOCALI CABINA ENEL – CENTRALE TERMICA			
REALIZZATI SUA AREA COMUNE – LATO OVEST			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 - AREE COMUNI		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano secondo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda locali per CABINA ENEL e centrale termica	30%	48.30	14,49
Consistenza immobiliare ragguagliata			14,49
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 14,49 x 317,00		4.593,33 € → 4.590,00 €	

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
VIABILITA' E PARCHEGGIO SUA AREA COMUNE			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 - AREE COMUNI		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo e secondo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda viabilità interna e parcheggi	4%	4.020,00	160,80
Consistenza immobiliare ragguagliata			160,80
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA AREE COMUNI-VIABILITA' = 160,80 x 317,00		50.973,60 € → 50.900,00 €	



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
AREA COMUNE - superficie con destinazione RURALE			
Dati catastali	Foglio 67, Comune di S. ELPIDIO A MARE , particella 26 - AREE COMUNI		
Intestazione catastale	– Via Strada Provinciale Monturanese n. 1404 - Sant'Elpidio a Mare		
Piano	Piano primo e secondo sotto strada		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie lorda con destinazione rurale	0.6%	5.462,00	32,77
Consistenza immobiliare ragguagliata			32,77
Valore unitario di stima 317,00 €/mq.			
STIMA AREE COMUNI - RURALE = 32,77 x 317,00		10.388,09 € → 10.380,00 €	

In merito alla determinazione delle somme da assegnare ai singoli lotti , riferite alle aree comune , si è provveduto a determinare per ciascun lotto , l'incidenza relativa alle seguenti somme

QUADRO ECONOMICO DEI LOCALI, DELLA VIABILITA' , DEL PARCHEGGIO E DELL'AREA AGRICOLA COMUNE A TUTTI I LOTTI		
	Locali al piano secondo sotto strada su area comune	3.600,00 €
	Locali per Compressori – Centrale termica	
	Locali al piano secondo sotto strada su area comune	4.590,00 €
	Locali Cabina Enel – Centrale termica	
	Viabilità e parcheggio su area comune	50.900,00 €
	Superficie con destinazione rurale su area comune	10.380,00 €
SOMMANO		69.470,00 €



RIEPILOGO DELLE SUPERFICI LORDE CHE USUFRISCONO DELLE AREE COMUNI		
IMMOBILE N. 1	Laboratorio al piano primo sotto strada per la rifinizione e vendita pellami	2.839,40 mq.
IMMOBILE N. 2	Laboratorio al piano primo sotto strada Laboratorio Pasticceria	140,50 mq.
IMMOBILE N. 3	Deposito al piano secondo sotto strada. Laboratorio " A "	392,50 mq.
IMMOBILE N. 4	Laboratorio al piano secondo sotto strada. Laboratorio " B "	271,30 mq.
IMMOBILE N. 5	Laboratorio al piano secondo sotto strada. Laboratorio " C "	262,25 mq.
LABORATORIO	Laboratorio al piano secondo sotto strada non interessato dalla Esecuzione Immobiliare.	521,71 mq.
	TOTALE	4.428,45 mq.

IMPORTO ECONOMICO DELLE AREE COMUNI AI SINGOLI IMMOBILI	69.470,00 €
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI	4.428,45 mq.
IMPORTO ECONOMICO DELLE AREE COMUNI AL mq. 69.470,00 / 4.428,45 = 15,69 € al mq.	15.69 €/mq

SOMME DA ASSEGNARE AI SINGOLI IMMOBILI DOVUTE ALLE AREE COMUNI			
	Superficie mq.	Importo aree comuni €/mq	Importo totale €
IMMOBILI N. 1	2.839,40	15.69	44.550,19
IMMOBILI N. 2	140,50	15.69	2.204,45
IMMOBILE N. 3	392,50	15.69	6.188,33
IMMOBILE N. 4	271,30	15.69	4.256,70
IMMOBILE N. 5	262,25	15.69	4.114,70
LABORATORIO " non oggetto di stima "	521,71	15.69	8.185,63
	4.428,45	15.69	69.470,00



In merito al “ laboratorio pasticceria “ del primo piano sotto strada in data 21/12/2021 con prot. 2021/31376 veniva richiesto all’Amministrazione Comunale di S. Elpidio dalla Ditta un permesso a costruire per la realizzazione di opere edili al piano terra e primo sotto strada. La richiesta per il piano primo sotto strada è avvenuto con il consenso di Con successivo atto amministrativo veniva richiesta l’agibilità, sia dei lavori al piano terra e piano primo sotto strada. Alla data odierna , la pratica è stata sospesa in attesa di chiarimenti.

Analizzando l’elaborato grafico Tav 6 var allegato alla richiesta di agibilità relative a modifiche in corso d’opera del Permesso a Costruire , si riscontra che la planimetria indicata al piano primo sotto strada “ **non corrisponde allo stato dei luoghi** “ (Vedere allegato 15) di fatto prendo atto che per il “ laboratorio pasticceria “ non è stata presentata nessuna agibilità.

ONERI ECONOMICI PER LA RICHIESTA DI AGIBILITA'	
Diritti da versare all’Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per non aver richiesto l’agibilità : 464,00 € per unità immobiliare . N. 5 unità immobiliari x 464,00 € =2.320,00 €	2.320,0 €
Diritti di segreteria per richiesta agibilità , bolli , etc 200,00 € per unità immobiliare . n. 5 x 200,00 = 1.000,00 €	1.000,00 €
Competenze professionali per richiedere agibilità , domanda, copia degli elaborati , ecc. 300,00 € per unità immobiliare. N.5 x 300,00 = 1.500,00 €	1.500,00 €
Predisposizione di tecnico abilitato di dichiarazione di corrispondenza (DICO) per l’impianto elettrico. N. 5 x 800,00 € = 4.000,00 €	4.000,00 €
Predisposizione di tecnico abilitato di dichiarazione di corrispondenza (DICO) per l’impianto termico. N. 5 x 800,00 € = 4.000,00 €	4.000,00 €
SOMMANO	12.820,00 €



ONERI ECONOMICI PER LE VARIAZIONI CATASTALI DI AGGIORNAMENTO ALLO STATO ATTUALE	
Diritti catastali per unità immobiliare n. 6 x 100,00 € = 600,00 €	600,00 €
Visure catastali e bolli 30,00 €	30,00 €
COMPETENZE : Preparazione planimetrie, conteggi Docfa, Invio telematico, restituzione variazione catastale aggiornata ; per 6 nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico esplicativo. Unità immobiliari n. 7 x 400,00 € = 2.800,00 €	2.800,00 €
SOMMANO	3.430,00 €

DEFIZIONE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO PER LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI	
Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per modifiche interne per singola unità immobiliare 1.000,00 € . N. 5 unità immobiliari x 1.000,00 € =5.000,00 €	5.000,00 €
Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per modifiche prospettiche 516,00 €	516,00 €
COMPETENZE : Restituzione grafica, allegato fotografico, ect calcolo Superfici e volumi, relazioni tecniche, dichiarazioni, Certificato di idoneità statica , trsmissione elaborati , etc . Idoneità statica , trasmissione elaborati Ect. A vacanze 10 x 8 x 43 € = 3.440,00 €	2.800,00 €
SOMMANO	8.956,00 €

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER AGIBILITA' – MODIFICA PLANIMETRIE CATASTALI CONDONO EDILIZIO	
- RICHIESTA DI AGIBILITA'	12.820,00 €€
- VARIAZIONI CATASTALI	3.430,00 €
- CONDONO EDILIZIO	8.956,00 €€
SOMMANO	25.206,00 €

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



SPESE DA SOSTENERE PER AGIBILITA' – VARIAZIONE CATASTALE - CONDONO EDILIZIO DA ASSEGNARE AI SINGOLI IMMOBILI	25.206,00 €
SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI LOTTI	3.905,95 mq.
SPESE SINGOLO LOTTO AL mq. 25.206,95 / 3.905,95 = 6,45 € al mq.	15.69 €/mq

SOMME DA ASSEGNARE AI SINGOLI IMMOBILI DOVUTE ALLE SPESE PER AGIBILITA'-VARIAZIONE CATASTALE – CONDONO			
	Superficie mq.	Importo aree comuni €/mq	Importo totale €
IMMOBILE N. 1	2.839,40	6.45	18.314,13 →18.326,77
IMMOBILE N. 2	140,50	6.45	906,22
IMMOBILE N. 3	392,50	6.45	2.531,62
IMMOBILE N. 4	271,30	6.45	1.749,88
IMMOBILE N. 5	262,25	6.45	1.691,51
	3.905,95	6.45	25.206,00

SOMME DA ASSEGNARE AI SINGOLI LOTTI DOVUTE ALL'INCIDENZA DELLE AREE COMUNI E ALLE SPESE PER AGIBILITA'-VARIAZIONE CATASTALE – CONDONO			
	Incidenza Aree Comuni	Spese per agibilità	Importo totale €
LOTTO N. 1	44.550,19	18.326,77	26.223,42
LOTTO N. 2	2.204,45	906,22	1.298,23
LOTTO N. 3	6.188,33	2.531,62	3.656,71
LOTTO N. 4	4.256,70	1.749,88	2.506,82
LOTTO N. 5	4.114,70	1.691,51	2.423,19
	61.314,37	25.206,00	36.108,37



QUADRO ECONOMICO FINALE CON L'INDICAZIONE DELL'IMPORTO DI STIMA DI CIASCUN IMMOBILE				
		Stima area commerciale €	Somma da aggiungere €	Totale
IMMOBILE N. 1	Laboratorio-Ufficio Piano primo sotto strada	914.400,00 €	26.223,42	940.623,42 €
IMMOBILE N. 2	Laboratorio - Pasticceria Piano primo sotto strada	46.700,00 €	1.298,23	47.998,23 €
IMMOBILE N. 3	Deposito - Piano Secondo sotto strada	116.300,00 €	3.656,71	119.956,71 €
IMMOBILE N. 4	Laboratorio " B " - Piano Secondo sotto strada	81.650,00 €	2.506,82	84.156,82 €
IMMOBILE N. 5	Laboratorio "C" - Ufficio Piano secondo sotto strada	80.460,00 €	2.423,19	82.883,19 €
		1.239.510,00 €	36.108,37	1.275.618,37€

CONCLUSIONI

DISCORDANZA TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE AL N.C.E.U. E LO STATO DEI LUOGHI

Al fine di procedere alla vendita degli immobili , necessita predisporre nuovi elaborati catastali , che corrispondano allo stato dei luoghi.



DISCORDANZA TRA LE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE RILASCIATE E LO STATO DEI LUOGHI

Necessita predisporre degli elaborati grafici , per realizzare la corretta “ conformità “ tra le opere **realizzate** e le opere **autorizzate**.

ABUSI EDILIZI

Necessita predisporre specifici elaborati per sanare le opere abusive interne ai singoli laboratori e le modifiche prospettiche.

RIEPILOGO DEL VALORE ECONOMICO DA ASSEGNARE AL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PER LA ESECUZIONE IMMOBILIARE.			
		Perizia di stima	Perizia per arrotondamento
IMMOBILE N. 1	Laboratorio-Ufficio Piano primo sotto strada	940.623,42 €	940.500,00 €
IMMOBILE N. 2	Laboratorio -Pasticceria Piano primo sotto strada	47.998,23 €	47.900,00 €
IMMOBILE N. 3	Deposito - Piano Secondo sotto strada	119.956,71 €	119.900,00 €
IMMOBILE N. 4	Laboratorio “ B “ - Piano Secondo sotto strada	84.156,82 €	84.100,00 €
IMMOBILE N. 5	Laboratorio “C” – Ufficio Piano secondo sotto strada	82.883,19 €	82.800,00 €
		1.275.618,37€	1.275.200,00€

La stima per la vendita del compendio immobiliare di _____ , oggetto
di esecuzione immobiliare , risulta di **1.275.200 €**
(unmilioneduecentosettantantacinquemila/00) .

Il C.T.U.
Ing. Solio Ruggieri

PORTO SANT'ELPIDIO 09.10.2022

