

STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
ing. [REDACTED]

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**OGGETTO:** fabbricato a destinazione artigianale

**PROPRIETA':** [REDACTED]

**UBICAZIONE IMMOBILE:** Via Giorgio La Pira, 5  
Monte San Giusto (MC)

**IL TECNICO**  
[REDACTED]

**PROGETTAZIONE / CALCOLO / CONSULENZA**  
[REDACTED]

## **DATI GENERALI**

La presente relazione è finalizzata alla valutazione immobiliare di un immobile a destinazione produttiva sito nel Comune di Monte San Giusto (MC) In Via Giorgio La Pira, 5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Foglio 17 – Particella 624 – Sub 7 – Categoria D1 – Rendita € 1.830,00
- Foglio 17 – Particella 624 – Sub 8 – Categoria Lastrico Solare – Superficie 400.00 mq
- Foglio 17 – Particella 624 – Sub 8 – Categoria Lastrico Solare – Superficie 400.00 mq

I tre beni vista le loro caratteristiche verranno trattati come un lotto unico di vendita.

Si riportano in **Allegato 1** la visure catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

## **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Si tratta della porzione di un immobile di dimensioni complessive pari a 399.00 mq (19.95 m x 20.00 m), sita al piano primo di un edificio completamente a destinazione produttiva di proprietà del [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costituito da quattro subalterni distribuiti su due piani (4 – 5 – 6 – 7 ), oltre ad altri due subalterni che costituiscono il lastrico solare in copertura dei quali il [REDACTED]

[REDACTED] risulta comproprietario per 250/1000.

E' inoltre presente una corte che circonda l'intero edificio, bene comune a tutti i subalterni presenti.

All'edificio si accede direttamente dalla strada denominata Via Giorgio La Pira. Salendo poi attraverso una rampa di accesso esterna carrabile che porta direttamente al piano primo del fabbricato ed entrando nella prima o nella seconda porta a destra per chi sale dalla rampa, si accede alla porzione oggetto della presente valutazione (sub 7).

La particella 624 del foglio 17, sulla quale insiste la porzione in oggetto, confina a nord con la p.lla 566 a sud con porzione della p.lla 450 e con porzione della p.lla 449, a est con la p.lla 608 e a ovest con la p.lla 551 e con porzione della p.lla 551.

Si tratta di un immobile artigianale con struttura intelaiata in cemento armato costituita dal fondazioni a travi continue su pali e cordoli di collegamento, solai prefabbricati del tipo a lastra, tamponamenti esterni a cassa vuota e con finitura a mattoncino faccia vista.

Esternamente si presenta in buono stato di conservazione così come l'interno che presenta una pavimentazione al quarzo, tipica degli immobili a destinazione produttiva, per tutta la superficie destinata all'attività compreso l'ingresso mentre il locale destinato ad

ufficio ed i servizi igienici presentano una pavimentazione a mattonelle. Sono presenti finestre a nastro in alluminio con vetri doppi nell'ufficio e singoli nell'area prettamente artigianale. Le porte sia quelle di dimensioni utili al carico e scarico merci sia quella prettamente pedonale dalla quale si accede direttamente all'ufficio sono in ferro.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento che risulta a radiatori con due caldaie esterne che sono ubicate in un alloggiamento dedicato esterno chiuso, adiacente alla tamponatura est dell'unità immobiliare.

Si tratta quindi di una costruzione con le finiture tipiche di immobili a destinazione produttiva, curata dal punto di vista della finitura estetica esterna e ben conservata.

In **Allegato 2** si riporta la documentazione fotografica.

### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL CONTESTO URBANO**

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in una area di Monte San Giusto completamente a destinazione artigianale e a circa 1.500 metri dal centro città e da quanto emerso dal sopralluogo l'immobile in oggetto si trova al termine della strada di lottizzazione denominata Via Giorgio La Pira, dove è presente anche un'area destinata a parcheggio, antistante al fabbricato.

In **Allegato 3** si riporta una foto aerea con identificazione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto urbano.

### **DATI EDILIZI ED URBANISTICI**

Dall'analisi del P.R.G. vigente, l'immobile ricade in zona DC, zona produttiva di espansione nel rispetto dell'art. 21.2/3 delle N.T.A. e LV9 cioè facente parte di una lottizzazione vigente in particolare si tratta del lotto n. 7 della lottizzazione P.I.P. De Gasperi, nel rispetto dell'Art. 4 delle N.T.A.

In **Allegato 4** si riporta lo stralcio del P.R.G. e le .N.T.A.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dal confronto di quanto emerso in sede di sopralluogo con quanto reperito sia presso l'archivio Comunale sia presso l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio si può affermare che sia dal punto di vista edilizio che catastale, l'unità immobiliare oggetto della presente risulta non conforme allo stato dei luoghi, ma si tratta unicamente di piccole modifiche interne facilmente sanabili.

Le non conformità verranno di seguito meglio dettagliate.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Monte San Giusto è emerso che l'immobile risulta realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 43 del 04/06/1997, di diverse varianti successive (Concessione edilizia n. 3 del 09/01/1999 – Concessione edilizia n. 33 del 17/05/1999) e di una proroga alla concessione originaria n. 43/97, rilasciata con la Concessione edilizia n. 34 del 28/09/2001.

Risulta inoltre depositato in data 28/12/1998 il collaudo strutturale dell'intero immobile a firma [REDACTED] (Pratica n. 31/339).

Successivamente, con la concessione edilizia n. 54 del 10/09/2002 è stato realizzato un frazionamento immobiliare con modifiche interne.

Proseguendo risulta una D.I.A. prot. 6402 del 05/11/2004, pratica 228/04 con il quale sono state effettuate opere interne per divisione immobiliare e infine risulta una D.I.A. prot. 628 del 31/01/2006, pratica 17/06 presentata per effettuare il cambio di denominazione dei livelli di piano.

Confrontando gli elaborati grafici di quest'ultima D.I.A., che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile oggetto della presente con quanto riscontrato durante il sopralluogo, è emerso che sono state realizzate delle piccole modifiche interne non riportate nella pratica edilizia. Sono stati demoliti i tramezzi che delimitavano il magazzino mentre sono stati realizzati dei tramezzi per creare una sorta di ingresso prima di entrare nell'area prettamente di lavorazione.

In **Allegato 5** si riporta la documentazione reperita presso l'archivio comunale.

In **Allegato 6** si riporta lo stralcio dell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 628 del 31/06/2006 con l'indicazione delle modifiche emerse sul posto.

Dal punto di vista catastale si è manifestato lo stesso scenario. Le modifiche che la scrivente ha riscontrato sul posto non risultano nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio.

Va però aggiunto un altro aspetto dal punto di vista urbanistico. Dall'accesso agli atti presso l'archivio comunale non risulta mai stata richiesta l'agibilità.

Alla luce di quanto appena esposto la scrivente suggerisce di presentare una S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 con il pagamento della sanzione pari ad € 516.00, depositare il nuovo accasamento all'Agenzia delle Entrate – Gestione del Territorio e successivamente presentare la S.C.I.A. per l'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, allegando oltre alle nuove planimetrie catastali e alla dichiarazione del progettista in merito alla sicurezza, igiene e salubrità dei locali anche la dichiarazione di conformità degli impianti.

## **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Come sopra riportato si tratta di un immobile ubicato nel comune di Monte San Giusto, in zona semiperiferica, non lontana dal centro storico, a destinazione produttiva e ricadente all'interno di una Lottizzazione vigente – Lottizzazione P.I.P. Rione De Gasperi.

Al fine di valutare il prezzo di mercato dell'immobile a destinazione produttiva, si specifica che essa terrà conto anche dei due lastrici solari in comproprietà (sub 8 e sub 9) che nella realtà costituiscono la copertura dell'immobile nel suo complesso, ma che essendo di proprietà ad oggi del [REDACTED] si ritiene opportuno che vengano venduti come lotto unico con l'unità immobiliare identificata con il sub 7.

Gli aspetti considerati per definire il prezzo di mercato dell'immobile e dei due lastrici sono stati molteplici: la posizione, le dimensioni e lo stato di conservazione dell'immobile, gli impianti presenti (idrosanitario, termico ed elettrico), le finiture, la necessità di regolarizzare lo stato dei luoghi dal punto di vista urbanistico e catastale, la mancanza dell'agibilità, le aree di pertinenza comuni alle altre unità immobiliari, la presenza dei lastrici solari come sopra indicato, il momento storico di crisi del settore e la scarsa domanda di mercato per affitti e/o vendite soprattutto per quegli edifici che seppur in buono stato di conservazione non presentano però elementi strutturali o impiantistici di rilievo anche alla luce della destinazione d'uso, la potenzialità dell'unità immobiliare, il miglioramento che si potrebbe raggiungere con degli accorgimenti anche non eccessivamente onerosi e l'aumento di valore che potrebbe acquistare.

Elaborando tutte questi aspetti, anche sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, di ricerche di mercato tramite agenzie, colleghi e internet, si ritiene che il prezzo unitario di mercato idoneo per l'immobile a destinazione produttiva e i due lastrici solari sia pari a 450,00 €/mq, considerando come superficie convenzionale il 12% della superficie totale, diminuendo del tre per cento il riferimento fornito dall'art. 13 lettera e) della L. 392/1978 (equo canone) che indica nella percentuale del 15% della superficie reale la misura della superficie convenzionale (di calcolo) per superfici scoperte di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore. Sono state utilizzate le superficie esterne lorde.

Quindi nello specifico si ha:

- Foglio 17 – p.lla 624 – sub 7:

Superficie: 396.00 mq

- Foglio 17 – p.lla 624 – sub 8:

Superficie: 400.00 mq

Superficie convenzionale ai fini del calcolo: 48.00 mq

- Foglio 17 – p.lla 624 – sub 9:

Superficie: 400.00 mq

Superficie convenzionale ai fini del calcolo: 48.00 mq

Di conseguenza la superficie commerciale, utile ai fini del calcolo risulta pari a:

$S = 399.00 + 48.00 + 48.00 = 495.00$  mq

Mentre il valore complessivo risulta pari a:

**Valore complessivo: 495.00 mq x 450.00 €/mq = € 222.750,00**

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di aver evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà, l'incarico affidatole.

**IL TECNICO**



Corridonia, 23/11/2018

**Allegato 1:**

- Documentazione catastale

**Allegato 2:**

- Foto aerea

**Allegato 3:**

- Stralcio P.R.G. e N.T.A.

**Allegato 4:**

- Documentazione fotografica

**Allegato 5:**

- Documentazione urbanistica

**Allegato 6:**

- Stralcio planimetria agli atti presso l'archivio comunale e indicazioni difformità