

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

TRIBUNALE DI ANCONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 21/2013

**AGGIORNAMENTO di STIMA di un
IMMOBILE sito in PIAZZA
BRANCONDI, PORTO RECANATI (MC)**

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore Fallimentare

Avv. Paolo Bortoluzzi

Il tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

INDICE

Premessa	4
Metodo di stima e reperimento dei dati	9
Descrizione generale dell'immobile	12
Individuazione delle unità immobiliari allo stato attuale	17
Negozio N3	17
Negozio N4	19
Negozio N5	21
Negozio N6	22
Negozio N7	24
Negozio N9	26
Negozio N10	27
Negozio N11	29
Negozio N12	31
Appartamento A1	33
Appartamento B2	34
Appartamento C2	35
Appartamento D2	36
Appartamento F2	37
Appartamento G2	38
Appartamento H2	39
Appartamento I2	40
Appartamento C3	41
Appartamento D3	43
Appartamento F3	44

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Appartamento G3	45
Appartamento H3	46
Appartamento I3	47
Soffitta S3	48
Soffitta S5	49
Soffitta S7	50
Soffitta S8	51
Soffitta S9	52
Soffitta S10	53
Soffitta S11	54
Soffitta S12	55
Magazzino 1	56
Magazzino 2	57
Autorimessa 1	58
Autorimessa 2	59
Posto macchina coperto 5	60
Posto macchina coperto 6	61
Posto macchina coperto 7	62
Conclusioni	63
Elenco Allegati	64

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

PREMESSA

Su incarico del Dott. Avv. Paolo Bortoluzzi, Curatore Fallimentare della società “-*****”, viene redatta la presente relazione di stima di aggiornamento del valore di mercato di alcune unità immobiliari site in un edificio in Piazza Branconi ai nn. 3-12, Porto Recanati (MC), consistenti in negozi, appartamenti, soffitte, autorimesse e magazzini. Verrà inoltre proposta una ipotesi di vendita separata per alcuni locali posti al piano primo attualmente collegati internamente a negozi al piano terra, nell’ottica di una miglior valorizzazione dell’immobile.

La rivalutazione dei beni è stata ritenuta necessaria a causa del perdurare della crisi economica generale e del settore immobiliare in particolare che ha determinato una diminuzione dei prezzi degli scambi nel settore immobiliare, e per tenere conto dei maggiori oneri che saranno necessari per ripristinare le varie unità e per l’ultimazione delle stesse.

Allo stato attuale infatti le unità risultano in corso di costruzione, dovendosi ultimare alcune finiture e parte degli impianti tecnologici (idrico, di riscaldamento e condizionamento, elettrico, ecc.); inoltre le opere già realizzate potrebbero necessitare di un loro parziale rifacimento e sicuramente necessitano di alcuni adattamenti a causa delle nuove normative che si sono evolute nel tempo (tipologie di gas per la refrigerazione, tipologia di caldaie per riscaldamento, norme sull’adduzione del gas, ecc.).

Sono da completare inoltre alcune parti degli impianti condominiali, come ad esempio la fornitura e posa delle lampade di emergenza ai vari piani nei vani scala condominiali, i collaudi ed i controlli degli impianti elettrici condominiali, la fornitura e posa degli impianti esterni di

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

videocitofono, delle antenne condominiali, l'adeguamento ed il completamento degli impianti ascensore in due dei tre blocchi scala.

L'impianto elettrico della porzione di edificio posto sul retro (tra le vie Garibaldi e Manin) è da collegare alla rete elettrica pubblica, ed è da realizzare il relativo quadro elettrico condominiale. Mancano inoltre i centralini elettrici dei contatori nei relativi quadri condominiali.

Nell'ottica di una vendita per singole unità immobiliari tali lavori, coinvolgenti l'intero condominio, andrebbero realizzati preliminarmente e in modo congiunto per tutto l'edificio, con lo scopo di ottimizzare e razionalizzare gli interventi delle maestranze, e di mettere l'acquirente nella condizione di dover completare solo le opere nella propria unità immobiliare al fine di ottenere l'agibilità. Inoltre, così facendo, l'acquirente della singola unità non è costretto a farsi carico della spesa di ultimazione delle opere di tutto il blocco condominiale, che da una prima stima (redatta con l'ausilio di alcune imprese operanti nel settore che hanno partecipato ai sopralluoghi), ammonterebbe a circa 10.000 euro per vano scala per quanto riguarda l'impianto elettrico, videocitofonico e di antenna tv, e a circa 12.000 euro per ciascun impianto di ascensore.

Sempre allo stesso scopo si ritiene necessario provvedere alle richieste presso l'Enel degli allacci collettivi per singoli blocchi scala, e presso la società di distribuzione del gas dell'installazione delle crociere su cui montare i relativi contatori. Tali richieste vanno fatte esclusivamente a livello condominiale per quanto riguarda gli allacci alla rete elettrica, non essendo possibile inoltrare singole richieste di allaccio, mentre per il gas la richiesta a livello condominiale è necessaria per ottimizzare lo spazio

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

all'interno delle nicchie dei contatori, già di dimensioni ridotte secondo il parere dei tecnici della società di distribuzione. Per quanto riguarda gli allacci alla rete idrica, da un primo colloquio con la società che gestisce il servizio non sarebbero emerse problematiche particolari, in quanto già sono stati posati tre contatori che servono i tre blocchi scala nei quali sono presenti i singoli contatori di consumi individuali.

Il costo per ottenere le predisposizioni per gli allacci alle reti suindicate si aggirerebbe su circa 20.000 Euro totali. Per il costo esatto è necessario richiedere formalmente un preventivo alle società distributrici.

Per l'individuazione delle singole unità è in corso di redazione l'elaborato planimetrico per il quale sarà necessario il versamento dei relativi diritti all'erario.

Dal punto di vista urbanistico sono state ravvisate alcune difformità, che investono anche i prospetti dell'edificio, cioè le parti comuni, per cui per parecchie sanatorie da fare sulla singola unità sarebbe necessario coinvolgere tutti gli altri condomini. Quindi, anche su parere dell'Ufficio Tecnico comunale, si ritiene opportuno procedere con una singola sanatoria riguardante tutto l'edificio, anche perché lo stesso è in parte vincolato dalla Soprintendenza, che pertanto verrebbe interpellata una sola volta. Il Comune dovrebbe quantificare quindi la relativa sanzione, che indicativamente potrebbe aggirarsi tra i 5.000 e i 10.000 Euro.

Nonostante poi una serie programmata di manutenzioni eseguite presso lo stabile, lo stato di inutilizzo delle unità immobiliari (tutte le unità sono libere e non sono mai state utilizzate) ha portato ad un maggior stato di degrado, che per quanto riguarda gli impianti è stato rilevato anche grazie a

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

vari sopralluoghi eseguiti con l'ausilio di personale tecnico specializzato.

Alcune infiltrazioni di acqua piovana all'interno delle unità poste nel sottotetto si sono ulteriormente aggravate, come anche i distacchi di intonaco in corrispondenza dei giunti strutturali sollecitati anche durante gli ultimi eventi sismici. Inoltre la particolare lega con cui sono stati realizzati i parapetti dei balconi e delle terrazze manifesta avanzati segni di degrado, tanto che sarebbe raccomandabile la loro sostituzione. In generale si riscontrano poi fenomeni di ossidazione in cardini di finestre e porte-finestra, qualche filatura nei divisori interni, spellature varie sugli elementi verniciati (come parapetti e balaustre interne). Alcuni sportelloni oscuranti in legno necessitano di essere trattati o di essere sostituiti.

Alcune soluzioni distributive all'interno dell'immobile non hanno incontrato il gradimento dei potenziali acquirenti che in questi anni hanno visitato l'immobile, causa il dover affrontare spese rilevanti per rendere meglio utilizzabili le unità (in particolare per separare alcune unità al piano primo da quelle al piano terra). Nello specifico le porzioni di negozio situate al piano primo e collegate a quelle al piano terra potrebbero essere vendute più facilmente variandone la destinazione ad ufficio o studio professionale. Nella redazione della stima viene presa in considerazione anche questa ipotesi di vendita.

Quindi sulla base dell'incarico ricevuto sono state eseguite ricerche di mercato e consultazioni presso gli operatori del settore, analizzando anche pubblicazioni riportanti le analisi dei valori di mercato e acquisendo tutta la documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati attendibili.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile verranno aggiunte le superfici accessorie indirette (soffitte, depositi) omogeneizzate coi coefficienti 0,5 o 0,25 a seconda se comunicanti o no con l'unità principale, quelle delle terrazze e dei balconi, omogeneizzate coi coefficienti 0,3 e 0,1, e quelle dei cortili, omogeneizzate col coefficiente 0,1 per gli appartamenti e 0,2 per i negozi.

Per la determinazione delle consistenze delle unità ci si è basati sulle planimetrie catastali e sulla documentazione progettuale reperita, verificate a campione direttamente sul posto durante i vari sopralluoghi effettuati. Per il calcolo della superficie commerciale delle soffitte è stata presa in considerazione solo la porzione che presenta un'altezza interna maggiore a 1,50 m. Nei negozi i servizi igienici sono stati omogeneizzati col coefficiente 0,5, in accordo con gli standard di misurazione. L'ingombro delle scale è stato computato una sola volta, in genere nel locale principale (ad esempio nei negozi al piano terra collegati internamente al piano superiore e al piano interrato, le superfici ai piani primo e interrato sono al netto delle scale).

Nella relazione che segue per ogni unità verranno espone le caratteristiche principali della stessa, seguiranno poi l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica ed infine la stima del valore di mercato

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

METODO DI STIMA E REPERIMENTO DEI DATI

Per la valutazione delle unità è stato seguito il metodo comparativo di mercato. E' un metodo di stima diretto che consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione.

In base alle quotazioni correnti di mercato, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2017 (ultimo semestre pubblicato), viene stabilito un valore unitario medio di mercato.

Quindi il valore unitario di mercato per ogni unità verrà determinato in base alle proprie caratteristiche, applicando un coefficiente "di merito" globale riguardante gli aspetti presi in considerazione (orientamento, affaccio, distribuzione planimetrica, taglio commerciale, facilità di accesso e tipologia per le unità al piano interrato) e sottraendo dal valore totale ottenuto gli importi necessari per i lavori di ultimazione della stessa (finiture mancanti, ultimazione degli impianti, ecc.) e per le relative pratiche (urbanistiche, catastali, ecc.) propedeutiche alla vendita.

Le superfici, i coefficienti di valorizzazione, i costi di ultimazione ed i valori di stima finali per ogni unità immobiliare sono riportati nell'Allegato 4, sia con l'ipotesi di vendita nella configurazione attuale dei negozi, sia nell'ipotesi di una vendita separata delle porzioni di negozio situate al piano primo.

Verrà riportata anche una stima nell'ipotesi di vendita separata dei locali al primo piano, attualmente collegati ai negozi al piano terra. In questa

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

ipotesi, il maggior valore unitario derivante da una distribuzione più razionale degli spazi ottenuta grazie all'eliminazione del vano scala e dal miglior taglio commerciale dei locali risultanti, si ritiene possa essere compensato dai costi dei lavori edili necessari alla divisione delle due unità (demolizione della rampa di collegamento, chiusura del solaio, ripristino pavimentazioni, suddivisione degli spazi interni, ecc.), da quelli relativi agli onorari e alle spese per le relative pratiche, dai costi per la separazione degli impianti tecnologici fra le due unità (e dalla realizzazione degli allacci e degli scarichi, ove mancanti, per le pratiche di accatastamento, per la sanatoria di eventuali difformità e per l'eventuale cambio di destinazione d'uso dei locali al piano superiore.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano, per la zona in questione, valori che oscillano tra i 2.900 e i 3.900 Euro /mq per gli appartamenti in condizioni di manutenzione ottime, assimilabili cioè ad immobile nuovo o integralmente ristrutturato, e tra 2.200 e 2.900 Euro /mq per quelli giudicabili in condizioni di normale manutenzione, mentre per i negozi, per condizioni di manutenzione ottime, le quotazioni oscillano tra i 3.500 e i 5.000 Euro /mq, e tra i 1.500 e i 2.000 Euro /mq per i box, in condizione di manutenzione normali. Per gli uffici, in condizioni di manutenzione normali, la forbice di valori oscilla tra 2.200 e 2.900 Euro /mq, come per gli appartamenti.

Sono state reperite alcune offerte di immobili residenziali nelle vicinanze, che vengono qui riportate:

- Trilocale in Piazza Branconi di 85 mq più terrazza di 15 mq, all'ultimo piano, con ascensore, offerto a 315.000 Euro, classe

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

energetica C, in ottime condizioni

- Autorimessa in Piazza Branconi di 36 mq, offerta a 35.000 Euro
- Appartamento in via Garibaldi di 56 mq, al primo piano, offerto a 255.000 Euro, classe energetica B, anno 2014
- Appartamento in via Leopardi di 92 mq con balconi di superficie totale 9 mq, al secondo piano, offerto a 215.000 Euro
- Villetta a schiera in seconda fila mare di 128 mq su tre livelli, più terrazza di 16 mq e piano seminterrato di 49 mq, con ascensore interno, offerta a 400.000 Euro, classe energetica D, anno 2007
- Mansarda in centro di 56 mq, al terzo piano, più cantina di 10 mq, offerta a 90.000 Euro, classe energetica E, ristrutturata nel 2004
- Trilocale in via degli Orti di 51 mq, al piano terra con ingresso indipendente, offerto a 140.000 Euro, classe energetica D, di recente costruzione
- Mansarda in via degli Orti di 52 mq, con terrazza di 10 mq, al terzo piano con ascensore, offerta a 115.000 Euro, classe energetica G, anno 1994

Mediamente viene stimato che tra il prezzo richiesto ed il prezzo pattuito finale vi è uno scostamento oscillante tra il 10 e il 15%.

In definitiva viene stabilito un prezzo base di 2.800 Euro /mq di superficie lorda commerciale per i negozi, di 2.400 Euro /mq per gli appartamenti e gli uffici, di 1.200 Euro /mq per le unità nel piano interrato, e di 1.000 Euro /mq per le soffitte, in linea con i prezzi praticati in zona per la compravendita di unità simili e di non recentissima realizzazione, nell'ottica

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

di una più agevole liquidazione ed in accordo con le precisazioni svolte in premessa.

Tali prezzi, come detto, verranno adattati alle singole unità in base alle proprie specifiche caratteristiche

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Piazza Branconi è una delle piazze principali della città, situata a poche decine di metri dal mare, tra Corso Matteotti e il lungomare di via Lepanto. A poca distanza sono presenti alcuni luoghi di interesse come la Torre Sveva e l'Arena Gigli, strutture risalenti al XIII secolo.

L'immobile, composto da quattro piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano interrato, è il risultato della demolizione e ricostruzione di preesistenti fabbricati. È attraversato da una galleria pedonale e sulla facciata principale si sviluppa un porticato. Sulla galleria e sul porticato si affacciano le unità al piano terra destinate a negozio. Le unità ai piani superiori sono servite da tre corpi scala indipendenti tra loro dotati di ascensore.

Includendo anche le proprietà non appartenenti alla società fallita, nella palazzina sono presenti in totale 12 negozi sviluppati ai piani terra e primo, con relativi sottonegozi, 18 appartamenti, 12 soffitte, più altre unità a destinazione varia nel piano interrato (magazzini, box auto, posti auto coperti).

Parecchie unità hanno vista sul mare e su edifici storici della città; altre, quelle più interne, hanno alcuni affacci meno qualificati (cortili interni, edifici confinanti).

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'immobile
possono essere riassunte così:

- struttura portante in calcestruzzo armato con copertura in parte piana, in parte inclinata, con manto di copertura in tegole portoghesi
- finiture esterne ad intonaco, tinteggiato a colore giallo chiaro, con presenza di angolature e di riquadrature attorno alle aperture realizzate con elementi di cemento prefabbricati tinteggiati di colore bianco
- divisori interni in forati, finestre in legno negli appartamenti, di colore bianco, infissi con vetrocamera (tranne alcuni nelle porzioni di negozio al primo piano) e persiane in legno a lamelle fisse tinteggiate di verde. Alcune finestre hanno il meccanismo ad anta-ribalta
- i negozi sono pavimentati con piastrelle di grandi dimensioni, con scale interne in calcestruzzo armato rivestite di granito, e balaustre in acciaio verniciate. Alcuni negozi sono collegati al sottonegozio con scala a chiocciola, altri con rampa tradizionale. Alcuni negozi hanno doppio ingresso anche direttamente dalla strada, oltre che dalla galleria interna. Hanno tutti impianto di riscaldamento e climatizzazione a pompa di calore, da ultimare, e predisposizione per sistema di allarme in prossimità delle finestre. I sottonegozi sono quasi tutti dotati di impianto di illuminazione e di attacco idrico
- gli appartamenti sono pavimentati in gres porcellanato, le porte

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

interne sono tamburate, rivestite in legno tipo noce chiaro, l'impianto termico è a gas con caldaia autonoma da installare, con terminali a radiatori tradizionali in alluminio. I portoncini di ingresso sono blindati. Nei bagni sono montate vasche idromassaggio. Hanno tutti almeno un balcone. Gli appartamenti hanno predisposizione per l'impianto di climatizzazione e quella per il videocitofono, e l'impianto di rilevazione gas (da verificare l'attuale stato di funzionamento). In generale presentano due camere da letto o una camera da letto ed uno studio, e due servizi igienici; solo l'appartamento A al primo piano ha tre camere da letto

- l'altezza interne degli appartamenti è di 2,70 m. Quella dei negozi è di 3 m al piano terra, di 2.70 al piano primo. Il piano interrato ha altezza interna di 3 m
- le scale condominiali sono rivestite di marmo chiaro
- le soffitte presentano buone finiture. Alcune sono dotate di balconi ed in genere hanno ampie finestre da tetto. Le altezze vanno da 2,45 m al colmo, fino a 20-30 cm ai bordi
- i box ed i magazzini hanno attacco alla rete idrica, pilette di scarico e impianto di illuminazione; le serrande basculanti dei box e dei magazzini sono in lamiera zincata, con porta di accesso pedonale. Lo scivolo di ingresso condominiale è lastricato in porfido
- in genere le finiture, sia interne che esterne, sono di discreta qualità, anche se in alcuni casi possono essere ritenute

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

esteticamente superate

Per quanto riguarda la situazione impiantistica nelle singole unità, mancano gli allacci a tutte le utenze (luce, acqua, gas), e sono da ultimare alcune parti di impianto, anche di quello elettrico (almeno in un appartamento, ed in tutti i negozi, sono da passare i fili dell'impianto). Nei bagni dei negozi non sono stati ancora installati gli aeratori. Gli split dell'impianto di condizionamento sono presenti solo nell'appartamento C3, ma sono sicuramente da sostituire, e comunque sono da fornire ed installare tutte le unità esterne da posizionare in copertura. Mancano inoltre tutte le caldaie dell'impianto termico degli appartamenti.

Gli altri lavori da ultimare nelle unità possono essere sintetizzati così: mancano alcuni divisori tra le proprietà nei cortili, nei balconi e nei terrazzi, alcune finestre al primo piano dei negozi andrebbero messe in sicurezza alzando i davanzali ad 1 m, sono da rivedere delle imbiancature in qualche negozio e in qualche appartamento, c'è da coprire con opportuni coprigiunti le zone attraversate dai giunti strutturali e sismici, montare tutte le porte di bagno e antibagno nei negozi e qualche porta negli appartamenti, montare le placchette dell'impianto elettrico, i vetri nelle porte degli appartamenti tra zona giorno e zona notte, gli accessori e qualche pannello interno nei portoncini blindati. Mancano tutte le maniglie delle porte degli appartamenti. Alcune mostre delle finestre al primo piano dei negozi sono da sistemare. Sarebbero poi da sostituire ormai quasi tutte le rubinetterie nei bagni degli appartamenti.

All'atto della richiesta degli allacci dovranno essere installati gli sportelli di chiusura delle nicchie dei contatori del gas, poste su via Manin, e

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

di quelle dei contatori di energia elettrica, poste all'interno dei singoli corpi scala.

Oltre a questi lavori di ultimazione sono da effettuare quelli già citati in premessa di ripristino degli elementi ammalorati.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona residenziale A di interesse storico-artistico, disciplinata dall'art. 12 delle NTA del PRG del Comune. Venne rilasciata Concessione Edilizia nel 1995 per demolizione di edificio esistente e ricostruzione con ampliamento. Seguirono modifiche imposte dalla Soprintendenza, senza tuttavia presentare la pratica per le modifiche imposte in Comune. In seguito comunque venne presentata DIA in variante nel 1999 che riporta, oltre ad altre varianti, anche le modifiche imposte dalla Soprintendenza. La Soprintendenza ha istituito poi un vincolo sulle facciate.

Oltre ad accatastare le varie unità, per ottenere l'agibilità bisognerà provvedere all'ultimazione dei lavori, certificando gli impianti tecnologici ultimati.

Negli atti di compravendita che interesseranno le varie unità occorrerà stabilire che gli acquirenti avranno diritto di accedere alle aree condominiali ove saranno alloggiati i contatori delle utenze (acqua, elettricità, ecc.) di cui sono titolari, qualora l'area condominiale interessata non sia già collegata all'unità compravenduta.

Inoltre dovrà essere specificato che gli attuali proprietari delle altre unità facenti parte dell'edificio avranno diritto di passaggio sulle aree condominiali individuate dai subalterni 27 e 31 (portico, galleria, aree circolazione al piano interrato)

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ALLO STATO ATTUALE

Le unità da stimare nell'attuale configurazione consistono in 9 negozi, 14 appartamenti, 9 soffitte, 2 autorimesse, 3 posti macchina coperti e 2 magazzini, così distribuiti:

- 9 negozi al piano terra, sviluppati su tre piani, cioè dotati di sottonegozio e di un piano superiore, collegati internamente, (tranne un negozio che è privo di sottonegozio), denominati con le sigle N3, N4, N5, N6, N7, N9, N10, N11, N12.

I sottonegozi e le porzioni ai piani superiori hanno anche ingressi indipendenti ai rispettivi piani

- 1 appartamento al piano primo (appartamento A1)
- 7 appartamenti al piano secondo (appartamenti B2, C2, D2, F2, G2, H2, I2)
- 6 appartamenti al piano terzo (appartamenti C3, D3, F3, G3, H3, I3); l'appartamento C3 è collegato internamente alla soffitta S4, la quale ha anche accesso autonomo dal quarto piano
- 8 soffitte al piano quarto (soffitte S3, S5, S7, S8, S9, S10, S11, S12)
- 2 autorimesse, 3 posti macchina coperti e 2 magazzini al piano interrato

NEGOZIO N3

Il negozio N3 si trova all'angolo con Corso Matteotti. Ha accesso dal portico pedonale su Piazza Branconi e presenta una serie di vetrine sulla

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

piazza e una vetrina su Corso Matteotti. E' collegato internamente ad un sottonegozio e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite delle scale interne in calcestruzzo armato rivestite in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un ampio locale "open space" con affaccio sia su Piazza Branconi che su Corso Matteotti. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio. Prende luce da quattro finestre a bocca di lupo distribuite lungo il perimetro. E' pavimentato in gres porcellanato.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 36 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 54 mq
- sottonegozio 87 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 135 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 32 (piano terra e seminterrato) e 41 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 22.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione, pari a 23.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,15, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

$$V = 412.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: $V = 262.000$ Euro
- unità al piano primo: $V = 150.000$ Euro

NEGOZIO N4

Il negozio N4 ha accesso dal portico pedonale su Piazza Branconi, con vetrina sulla piazza stessa. E' collegato internamente ad un sottonegozio e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite delle scale interne in calcestruzzo armato rivestite in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un locale "open space" con affaccio sia su Piazza Branconi sia su un cortile interno grazie a due porte finestra che danno accesso ad una terrazza. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

- negozio al piano terra 29 mq

- bagno 3 mq

- negozio al piano primo 61 mq

- balcone al piano primo 17 mq

- sottonegozio 28 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una
superficie lorda commerciale pari a 107 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta
in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 33 (piano terra e
seminterrato) e 42 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del
Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 21.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 22.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
1,00, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta,
arrotondato, a:

V = 278.000 Euro

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: V = 125.000 Euro
- unità al piano primo: V = 153.000 Euro

NEGOZIO N5

Il negozio N5 ha doppio ingresso: dal portico pedonale su Piazza Branconi e dalla galleria interna, con vetrina sulla piazza stessa. E' collegato internamente ad un sottonegozio tramite scala a chiocciola e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite scala interna in calcestruzzo armato rivestita in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche da vano scala condominiale, e consiste in un locale "open space" con affaccio su Piazza Branconi. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 29 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 66 mq
- sottonegozio 15 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 104 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 34 (piano terra e seminterrato) e 44 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 24.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 25.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,10, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

$$V = 295.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: $V = 119.000$ Euro
- unità al piano primo: $V = 176.000$ Euro

NEGOZIO N6

Il negozio N6 ha ingresso dalla galleria, con vetrine lungo la stessa. Altri affacci sono su un cortile interno, su cui ha un doppio accesso. E' collegato internamente ad un sottonegozio e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite scale interne in calcestruzzo armato rivestite

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha un doppio accesso indipendente rispetto al piano terra anche dai due vano scala condominiali adiacenti, e consiste in un locale "open space", con una terrazza che si affaccia sul cortile interno. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 76 mq
- bagno 5 mq
- cortile 18 mq
- negozio al piano primo 75 mq
- balcone al piano primo 13 mq
- sottonegozio 34 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 175 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 40 (piano terra e seminterrato) e 46 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 25.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 26.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,70, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

$$V = 317.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: $V = 191.000$ Euro
- unità al piano primo: $V = 126.000$ Euro

NEGOZIO N7

Il negozio N7 ha doppio ingresso, dalla galleria e dall'adiacente via Manin, con vetrine lungo la galleria. Un altro affaccio è su un cortile interno, su cui si ha accesso. E' collegato internamente all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite scala interna in calcestruzzo armato rivestita in granito. Vicino alla porta di ingresso da via Manin era previsto il collegamento col locale al piano interrato; attualmente il solaio è stato chiuso e pavimentato. Nel locale è presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche da vano scala condominiale, e consiste in un locale "open space", con una terrazza che si affaccia sul cortile interno. Gli affacci sono su via Manin e sul cortile.

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 48 mq
- bagno 3 mq
- cortile 22 mq
- negozio al piano primo 50 mq
- balcone al piano primo 20 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 106 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 39 (piano terra) e 50 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 24.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 25.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,70, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

V = 183.000 Euro

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra: V = 100.000 Euro
- unità al piano primo: V = 83.000 Euro

NEGOZIO N9

Il negozio N9 ha doppio accesso, dalla galleria e da via Cavour, con vetrine su ambo i lati. E' collegato internamente ad un sottonegozio e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante tramite scale interne in calcestruzzo armato rivestite in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un locale "open space" con affaccio su via Cavour. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio, e riceve luce da una finestra a bocca di lupo.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 55 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 53 mq
- sottonegozio 30 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 124 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 35 (piano terra e seminterrato) e 45 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 24.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 25.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

$$V = 253.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: V = 154.000 Euro
- unità al piano primo: V = 99.000 Euro

NEGOZIO N10

Il negozio N10 ha doppio accesso, dalla galleria e da via Cavour, con vetrine su ambo i lati. E' collegato internamente ad un sottonegozio tramite

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

scala a chiocciola e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante

con scala in calcestruzzo armato rivestita in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un locale "open space" con affaccio su via Cavour. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio, e riceve luce da una finestra a bocca di lupo.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 55 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 51 mq
- sottonegozio 33 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 124 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 36 (piano terra e seminterrato) e 47 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 24.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 25.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

$$V = 253.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: $V = 158.000$ Euro
- unità al piano primo: $V = 95.000$ Euro

NEGOZIO N11

Il negozio N11 ha accesso da via Cavour. E' collegato internamente ad un sottonegozio tramite scala a chiocciola e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante con scala in calcestruzzo armato rivestita in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un locale "open space" con affaccio su via Cavour. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio, e riceve luce da una finestra a bocca di lupo. E' pavimentato in gres porcellanato ed è attraversato a livello del soffitto da alcune conduttore di impianti tecnologici a servizio della palazzina, che pertanto andrebbero rivestite con pannelli ignifughi per garantire la

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

sicurezza.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti:

- negozio al piano terra 27 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 23 mq
- sottonegozio 28 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale pari a 65 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 37 (piano terra e seminterrato) e 48 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 22.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 23.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,90, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta, arrotondato, a:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

V = 141.000 Euro

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: V = 96.000 Euro
- unità al piano primo: V = 45.000 Euro

NEGOZIO N12

Il negozio N12 ha accesso dalla galleria, con vetrine sulla stessa e affacci anche su via Manin. E' collegato internamente ad un sottonegozio tramite scala a chiocciola e all'altra porzione di negozio sita al piano soprastante con scala in calcestruzzo armato rivestita in granito. E' presente un piccolo bagno con antibagno al piano terra. Una porzione di negozio, sopraelevata, è raggiungibile da gradini. Il piano superiore ha accesso indipendente rispetto al piano terra anche dal vano scala condominiale adiacente, e consiste in un locale "open space" con affacci su via Cavour e su via Manin. Anche il piano interrato ha un suo accesso indipendente da quello al negozio, e riceve luce da finestre a bocca di lupo. Una zona, in corrispondenza della rampa di ingresso, è più bassa. Il locale è pavimentato in gres porcellanato.

Le superfici lorde dei locali sono le seguenti (l'area rialzata nel negozio al piano terra è stata computata al 50%, mentre la parte del sottonegozio di altezza inferiore a 1,5 m non è stata computata):

- negozio al piano terra 46 mq
- bagno 3 mq
- negozio al piano primo 71 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

- sottonegozio 61 mq

le quali, omogeneizzate come detto in premessa, danno una
superficie lorda commerciale pari a 149 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto il negozio risulta
in corso di costruzione, con assegnati i subalterni 38 (piano terra e
seminterrato) e 49 (piano primo) della particella 331 del Foglio 11 del
Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

Le due unità hanno destinazione urbanistica commerciale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 22.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 23.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,75, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale del negozio ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 290.000 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi di vendita separata, il valore delle due unità, tenendo
conto delle caratteristiche risultanti ammonta, arrotondato, a:

- negozio al piano terra con sottonegozio: $V = 125.000 \text{ Euro}$
- unità al piano primo: $V = 165.000 \text{ Euro}$

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

APPARTAMENTO A1

E' situato al primo piano, con accesso da vano scala condominiale.

All'ingresso ha la zona pranzo-soggiorno, dalla quale si accede alla cucina e ad un balcone che si affaccia su Corso Matteotti. Nella zona notte sono presenti tre camere e due bagni. Una camera si affaccia su Corso Matteotti, le altre due sul cortile interno. La camera principale ha accesso ad una piccola terrazza.

La superficie lorda dell'appartamento è 105 mq, quella totale del balcone e della terrazza è pari a 14 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 109 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

E' presente il solo elaborato planimetrico, in quanto l'unità risulta in corso di costruzione, con assegnato il subalterno 43 della particella 331 del Foglio 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 15.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 16.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,05, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

arrotondato, a:

V = 259.000 Euro

APPARTAMENTO B2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

All'ingresso ha la zona pranzo-soggiorno, con balcone che si affaccia su Piazza Branconi, e un angolo cottura e servizi igienici con antibagno. Nella zona notte sono presenti due camere e un bagno. La camera più grande ha accesso su un balcone che dà su Corso Matteotti, ed un altro affaccio sulla piazza, mentre la camera più piccola ha accesso ad un balcone che dà sulla piazza. La superficie lorda dell'appartamento è di 67 mq, quella totale dei balconi è di 10 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 70 mq. Per quanto riguarda l'impianto del gas, sarà necessario posizionare il contatore in un box da realizzare esternamente all'unità, in quanto le nicchie posizionate sul retro dell'edificio non ne permettono l'adduzione

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 51

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 20.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 21.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,25, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 189.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO C2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

La zona pranzo-soggiorno ha un balcone che si affaccia su Piazza Branconi. Nella zona notte sono presenti una camera, un altro locale da adibire a studio o sgombero con accesso ad un balcone, e due servizi igienici. La camera e l'altro locale si affacciano su un cortile interno. La superficie lorda dell'appartamento è di 67 mq, quella totale dei balconi è di 6 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 69 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 52

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 16.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 17.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,15, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 173.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO D2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

All'ingresso un disimpegno conduce alla zona giorno, dove sono presenti il pranzo-soggiorno con l'angolo cottura e un locale da adibire a studio o a locale sgombero. Nell'area pranzo-soggiorno è presente un balcone che si affaccia su Piazza Branconi. Nella zona notte sono presenti una camera e due servizi igienici. La camera si affaccia sul cortile interno. La superficie lorda dell'appartamento è 71 mq, quella del balcone è di 3 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 72 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 53

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 15.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 16.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,10, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 174.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO F2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Superato l'ingresso, illuminato da un'apertura su un cortile interno, si ha la zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura e balcone che si affaccia su via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere, un ripostiglio e due servizi igienici. Le camere si affacciano su un altro cortile interno, con la camera più piccola che ha accesso ad un balcone. La superficie lorda dell'appartamento è di 94 mq, quella totale dei balconi è di 7 mq, mentre il cortile è di 7 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 97 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 54

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 18.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 19.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,70, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$V = 144.000$ Euro

APPARTAMENTO G2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale. Superato l'ingresso, si ha la zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura e balcone che si affacciano su via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere e due servizi igienici. Le camere si affacciano su un cortile interno ed hanno accesso ad un balcone, i servizi igienici prendono luce da un altro cortile. La superficie lorda dell'appartamento è di 77 mq, quella totale dei balconi è di 11 mq, mentre il cortile è di 7 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 81 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 55

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 19.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 20.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,75, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 126.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO H2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

La zona pranzo-soggiorno, con balcone, e l'angolo cottura si affacciano su
via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere e due servizi igienici.

La camera principale ha doppio affaccio: su via Cavour grazie ad un
balcone, e su via Manin. L'altra più piccola si affaccia su via Manin. La
superficie lorda dell'appartamento è di 85 mq, quella totale dei balconi è di
6 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una
superficie lorda commerciale di 87 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 56

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 16.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 17.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,90, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 171.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO I2

E' situato al secondo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Un disimpegno conduce alla zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, che
si affacciano su via Manin e verso il cortile grazie a due balconi. Nella zona
notte sono presenti due camere da letto e due servizi igienici. La camera
principale ha affaccio, tramite un balcone, verso il cortile. L'altra più
piccola si affaccia su via Manin, anche questa con balcone. La superficie
lorda dell'appartamento è di 75 mq, quella totale dei balconi è di 18 mq.
Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie
lorda commerciale di 80 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 57

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 18.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 19.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,75, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 125.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO C3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale, ed
è collegato internamente alla soffitta S4 sita al piano superiore. La zona
pranzo-soggiorno dell'appartamento, con balcone, e l'angolo cottura, si
affacciano su Piazza Branconi. Dal soggiorno altresì si ha accesso
all'ampia terrazza panoramica sulla piazza. Nella zona notte è presente una
camera da letto con bagno interno, più un locale da adibire a studio o a
sgombero, con accesso ad un balcone, ed un altro servizio igienico. Le due
camere da letto si affacciano su un cortile interno. Le finiture di questo

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

appartamento appaiono di maggior pregio.

Nel disimpegno una scala a chiocciola in legno collega l'appartamento alla soffitta, nella quale sono stati ricavati vari ambienti con locali sgombero e lavanderia. Prende luce naturale da una serie di finestre a tetto e da due balconi che si affacciano sul retro. Le finiture sono della stessa tipologia dell'appartamento sottostante. Buona parte della mansarda ha altezza interna pari a 2,45 m; altre porzioni hanno altezza variabile da 2,45 m a 0,20-0,30 m.

Le superfici lorde sono le seguenti:

- appartamento 67 mq
- balconi appartamento (superficie totale) 6 mq
- terrazza 66 mq
- mansarda 73 mq, di cui 47 mq di altezza superiore a 1,5 m
- balconi in mansarda (superficie totale) 7 mq

Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 103 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

Le unità risultano accatastate come in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 58 e 65

Situazione urbanistica

L'unità al terzo piano ha destinazione urbanistica residenziale, il locale sottotetto è destinato a soffitta

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 26.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 27.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,30, e tolte le spese indicate, il valore di stima totale dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$V = 294.000$ Euro

APPARTAMENTO D3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Un disimpegno conduce alla zona pranzo-soggiorno che si affaccia su Piazza Branconi e all'angolo cottura. Il soggiorno è dotato di balcone sulla piazza. Nella zona notte sono presenti una camera da letto, affacciata sul cortile posteriore, due servizi igienici e un locale da adibire a studio o sgombero, affacciato sulla piazza. La superficie lorda dell'appartamento è di 71 mq, quella del balcone è di 3 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 72 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 59

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 15.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 16.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,15, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$V = 183.000$ Euro

APPARTAMENTO F3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Superato l'ingresso, illuminato da un'apertura su un cortile interno, si ha la zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura e balcone che si affaccia su via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere, un ripostiglio e due servizi igienici. Le camere si affacciano su un altro cortile interno, con la camera più piccola che ha accesso ad un balcone. La superficie lorda dell'appartamento è di 94 mq, quella totale dei balconi è di 7 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 96 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 60

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 18.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 19.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,75, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 154.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO G3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Superato l'ingresso, si ha la zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura e balcone, che si affacciano su via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere e due servizi igienici. Le camere si affacciano su un cortile interno ed hanno accesso ad un balcone, i servizi igienici prendono luce da un altro cortile. La superficie lorda dell'appartamento è di 77 mq, quella totale dei balconi è di 11 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 80 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 61

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 19.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 20.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 134.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO H3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale. La zona pranzo-soggiorno, con balcone, e l'angolo cottura si affacciano su via Cavour. Nella zona notte sono presenti due camere e due servizi igienici. La camera principale ha doppio affaccio: su via Cavour grazie ad un balcone, e su via Manin. L'altra più piccola si affaccia su via Manin. La superficie lorda dell'appartamento è di 85 mq, quella totale dei balconi è di 6 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 87 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 62

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 18.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 19.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,95, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 179.000 \text{ Euro}$$

APPARTAMENTO I3

E' situato al terzo piano, con accesso da vano scala condominiale.

Un disimpegno conduce alla zona pranzo-soggiorno con angolo cottura, che si affacciano su via Manin e verso il cortile grazie a due balconi. Nella zona notte sono presenti due camere da letto e due servizi igienici. La camera principale ha affaccio, tramite un balcone, verso il cortile. L'altra più piccola si affaccia su via Manin, anche questa con balcone. La superficie lorda dell'appartamento è di 75 mq, quella totale dei balconi è di 18 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 80 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 63

Situazione urbanistica

L'unità ha destinazione urbanistica residenziale

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 28.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 29.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,80, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$V = 125.000$ Euro

SOFFITTA S3

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala
condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono
luce da alcune finestre da tetto. L'altezza interna va da un massimo di 2,45
m (solo per una piccolissima porzione) fino a 0,2-0,3 m.

La superficie lorda è di 28 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5
m è di 8 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 64

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 7.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 8.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,60, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 5.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S5

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono luce da alcune finestre da tetto e da aperture che si affacciano verso l'interno, con una porta finestra che dà accesso ad un balcone. Il soffitto è in parte piano per circa metà superficie, con altezza interna di 2,45 m, e degrada fino a 0,2-0,3 m per la restante parte.

La superficie lorda è di 78 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5 m è di 62 mq, quella del balcone è di 4 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 63 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 66

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 7.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 8.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,00, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 55.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S7

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono luce da alcune finestre da tetto e da due affacci su un cortile interno. Il soffitto è in parte piano per circa un terzo della superficie, con altezza interna di 2,45 m, e degrada fino a 0,2-0,3 m per la restante parte.

La superficie lorda è di 36 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5 m è di 18 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 67

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 3.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 4.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,95, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$V = 13.000$ Euro

SOFFITTA S8

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala
condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono
luce da una finestra che si affaccia su un cortile. Il soffitto è piano con
altezza interna di 2,45 m.

La superficie lorda è di 28 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 68

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 3.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 4.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,95, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 23.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S9

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono luce da alcune finestre da tetto e da due porta finestra che danno accesso ad un balcone. Il soffitto è piano, con altezza interna di 2,45 m.

La superficie lorda è di 40 mq, quella del balcone è di 9 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 43 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 72

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 9.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 10.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,95, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 31.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S10

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono luce da alcune finestre da tetto e da porte finestra che danno accesso ad un balcone che si affaccia su via Manin e sull'interno. Il soffitto è in buona parte piano, con altezza interna di 2,45 m, e degrada fino a 0,2-0,3 m per la restante parte.

La superficie lorda è di 39 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5 m è di 33 mq, quella del balcone è di 23 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 40 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 71

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 11.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 12.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,25, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 38.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S11

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono luce da alcune finestre da tetto e da una porta finestra che dà accesso ad un balcone che si affaccia su via Manin. Il soffitto è per circa un quarto della superficie della soffitta piano, con altezza interna di 2,45 m, e degrada fino a 0,2-0,3 m per la restante parte.

La superficie lorda è di 55 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5 m è di 27 mq, quella del balcone è di 10 mq. Tali superfici, omogeneizzate come detto in premessa, danno una superficie lorda commerciale di 30 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 70

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 7.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 8.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
1,10, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 25.000 \text{ Euro}$$

SOFFITTA S12

E' situata al piano sottotetto, con accesso da vano scala
condominiale. I locali sono adibiti a sgombero e a lavanderia, e ricevono
luce da alcune finestre da tetto. Il soffitto ha altezza interna di 2,45 m solo in
una piccola porzione, e degrada fino a 0,20-0,30 m per la restante parte.

La superficie lorda è di 45 mq, la porzione di altezza superiore a 1,5
m è di 23 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 69

Situazione urbanistica

I locali sono destinati a sgombero/soffitta

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 3.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 4.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,85, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 16.000 \text{ Euro}$$

MAGAZZINO 1

E' situato al piano interrato, con accesso lungo la rampa che conduce
ai box auto. Riceve luce da due finestre a bocca di lupo. Il soffitto ha altezza
interna di 3 m. E' pavimentato in gres porcellanato. Sono presenti
l'impianto elettrico e l'impianto idrico. E' chiuso da serranda basculante in
lamiera larga 3,70 m con porta inserita (passo d'uomo), con sistema di
apertura automatizzato.

La superficie lorda è di 41 mq

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 73

Situazione urbanistica

Il locale è destinato a magazzino

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 2.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 3.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a
0,65, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta,
arrotondato, a:

$$V = 29.000 \text{ Euro}$$

MAGAZZINO 2

E' situato al piano interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E'
pavimentato in gres porcellanato e sono presenti l'impianto elettrico e
l'impianto idrico. E' chiuso da serranda basculante in lamiera larga 2,60 m
con porta inserita (passo d'uomo).

La superficie lorda è di 18 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 78

Situazione urbanistica

Il locali è destinato a magazzino

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 1.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 2.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,60, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$V = 11.000$ Euro

AUTORIMESSA 1

E' situata al piano interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E' pavimentata in gres porcellanato e sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico. E' chiusa da serranda basculante in lamiera larga 2,30 m con porta inserita (passo d'uomo).

Le dimensioni interne nette sono di circa 5,03 x 2,65 m (con la larghezza che in un tratto si restringe a 2,04 m per la presenza di due pilastri), con superficie lorda di 14 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 74

Situazione urbanistica

Il locale è destinato ad autorimessa

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 1.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 2.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$V = 11.000$ Euro

AUTORIMESSA 2

E' situata al piano interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E' pavimentata in gres porcellanato e sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico. E' chiusa da serranda basculante in lamiera larga 2,30 m con porta inserita (passo d'uomo).

Le dimensioni interne nette sono di circa 4,96 x 2,67 m, con superficie lorda di 14 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 75

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Situazione urbanistica

Il locale è destinato ad autorimessa

Valore di stima

Per l'ultimazione dei lavori è prevista una spesa di 1.000 Euro.

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di 1.000 Euro, per un totale di costi di ultimazione pari a 2.000 Euro.

In definitiva, applicando un coefficiente di merito globale pari a 1,00, e tolte le spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 15.000 \text{ Euro}$$

POSTO MACCHINA COPERTO 5

E' situato al piano interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E' pavimentato in gres porcellanato e le dimensioni nette sono di circa 3,97 x 2,76 m, con superficie di 12 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 76

Situazione urbanistica

L'unità è destinata ad autorimessa

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Valore di stima

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro.

Applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le
spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

$$V = 11.000 \text{ Euro}$$

POSTO MACCHINA COPERTO 6

E' un posto macchina di dimensioni contenute, situato al piano
interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E' pavimentato in gres
porcellanato e le dimensioni nette sono di circa 4,40 x 1,48 m, con
superficie di 7 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 77

Situazione urbanistica

L'unità è destinata ad autorimessa

Valore di stima

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro.

Applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,50, e tolte le
spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

V = 3.000 Euro

POSTO MACCHINA COPERTO 7

E' situato al piano interrato. Il soffitto ha altezza interna di 3 m. E'
pavimentato in gres porcellanato e le dimensioni nette sono di circa 4,140 x
2,30 m, con superficie di 9 mq

Identificazione catastale e situazione catastale

L'unità risulta in corso di costruzione al Catasto Fabbricati del
Comune di Porto Recanati, al Foglio 11, particella 331, sub 79

Situazione urbanistica

L'unità è destinata ad autorimessa

Valore di stima

Per le pratiche urbanistiche e catastali è prevista una spesa totale di
1.000 Euro.

Applicando un coefficiente di merito globale pari a 0,80, e tolte le
spese indicate, il valore di stima dell'unità ammonta, arrotondato, a:

V = 8.000 Euro

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

CONCLUSIONI

I singoli valori di stima delle unità, insieme ai dati dimensionali, ai coefficienti utilizzati ed ai costi di ultimazione sono riassunti nell'Allegato

4.

Il valore totale dei beni stimati ammonta a:

$$V = 5.146.000 \text{ Euro}$$

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Maiolati Spontini, lì 04/06/2018

Il Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

ELENCO ALLEGATI

All. 1. Mappa catastale

All. 2. Elaborato planimetrico

All. 3. Individuazione grafica delle singole unità

All. 4. Riepilogo valori di stima

All. 5. Allegato fotografico