

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PER IMMOBILE FINITO

MAGAZZINI AL PIANO TERRA CON UFFICI AL PIANO PRIMO, UBICATI

DATA DELLA PERIZIA: 10/01/2019

COMMITTENTE:

VALORE DI MERCATO ALLA DATA DEL 10/01/2019: **€uro 180.000,00** VALORE DECURTATO
€uro 166.000,00



INTESTATARIO DEL BENE

Ragione o denominazione sociale:

Indirizzo:

Attività:

Codice fiscale e/o Partita IVA:

CAP. 1 DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

PREMESSA

LA PRESENTE RELAZIONE E' UN AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA IN DATA 4 GIUGNO 2014 E DEPOSITATA PRESSO IL TRIBUNALE DI, CONSISTENTE NELLA VALUTAZIONE DI N. 3 LOTTI DI CUI ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE N.

IL GIUDICE DELEGATO IN DATA 21/05/2018 HA AUTORIZZATO L'AGGIORNAMENTO, DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO, DELLA RELAZIONE PERITALE SOPRACITATA, IN RIFERIMENTO AL **LOTTO N. 1** AL FINE DI TENER CONTO DELLE VARIAZIONI INTERVENUTE, RICHIESTO DAL CURATORE, CON ISTANZA N. 47 DEL 19/05/2018

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: Prov.:

Indirizzo:

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE GENERALI DELLA COSTRUZIONE

Tipologia: MAGAZZINI AL PIANO TERRA CON UFFICI AL PIANO PRIMO

Descrizione della costruzione: L'OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA DUE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE MAGAZZINO O DEPOSITO AL PIANO TERRA, ENTRAMBE DOTATE DI UFFICI E SERVIZI AL PIANO PRIMO E POSTI AUTO ESCLUSIVI ESTERNI.

TALI UNITA' SONO UBICATE ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO N. 3 DEL

TALE COMPLESSO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN ACCIAIO, TAMPONATURA IN MURATURA, SOLAI CON STRUTTURA IN ACCIAIO MASSETTO E PAVIMENTO, SOLAIO DI COPERTURA CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PANNELLI PREFABBRICATI, INFISSI IN METALLO, PAVIMENTAZIONI DEL TIPO INDUSTRIALE CON FINITURA AL QUARZO VERNICIATO AL PIANO TERRA, PIASTRELLE DI GRES AL PIANO PRIMO.

EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO DI RITO IN DATA 29/01/2018 E 23/11/2018 AI FINI DELLA VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI E CONSEGUENTE VALUTAZIONE AGGIORNATA, SI E' RISCONTRATO QUANTO SEGUE:

INNANZITUTTO SI E' RISCONTRATO, CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI, RISPETTO AL SOPRALLUOGO DEL 14/04/2014 CHE SCATURI' LA PERIZIA DEL 26/05/2014, NON SONO PIU' OCCUPATE, INOLTRE

- ✓ UNITA' IMMOBILIARE 1 DISTINTINTA AL CATASTO FABBRICATI DI AL FOGLIO N. 29 PARTICELLA 12 SUB 7 CATEGORIA C/2 CONSISTENZA CATASTALE MQ. 188. TALE UNITA' E' COMPOSTA DA UN UNICO AMBIENTE A DESTINAZIONE MAGAZZINO OVE IN PASSATO ERANO POSIZIONATI BANCHI IN METALLO ED ATTREZZATURA VARIA PER LA LAVORAZIONE DEL PESCE; E' TUTTORA PRESENTE UNA CELLA FRIGORIFERA NEL LATO DESTO RISPETTO ALL'INGRESSO (FOTO N. 20), NEL LATO SINISTRO, E' COLLOCATA UNA SCALA METALLICA DI ACCESSO AGLI UFFICI SOPRASTANTI COSTITUITI DA N. 2 STANZE OVE SONO STATI RICAVATI GLI SPOGLIATOI ED UNA STANZA DESTINATA A SERVIZI IGIENICI (FOTO 5, 6, 22, 23). ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA SI ACCEDE PER MEZZO INGRESSO ESTERNO OVE E' PRESENTE UNA CORTE ESCLUSIVA DESTINATA A CARICO E SCARICO E POSTI AUTO COME VISIBILE DALLE FOTO AEREE ALLEGATE. MAGAZZINO PT 170,00, SPOGLIATOI P1 MQ. 40,00 CORTE ESTERNA ESCLUSIVA SCOPERTA MQ. 143,00

DA ACCERTAMENTI CATASTALI ED URBANISTICI EFFETTUATI SI E' RISCONTRATO, CHE LA STESSA PRESENTA PICCOLE DIFFORMITA' URBANISTICHE IN PARTICOLARE AL PIANO PRIMO ALCUNE APERTURE SONO INVERTITE, MA TALI IMPERFEZIONI RISULTANO SANABILI CON UNA COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA IN SANATORIA ED IL VERSAMENTO DI DIRITTI DI SEGRETERIA;

- ✓ UNITA' IMMOBILIARE 2 DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DI AL FOGLIO N. 29 PARTICELLA 12 SUB 14 CATEGORIA C/2 CONSISTENZA CATASTALE MQ. 90,00, TALE UNITA' E' COMPOSTA DA MAGAZZINO AL PIANO TERRA IN PASSATO UTILIZZATO COME DEPOSITO ALL'INTERNO E' ANCHE PRESENTE UNA CELLA FRIGORIFERA (FOTO 11, 12, 13), SUL LATO DESTRO RISPETTO ALL'INGRESSO E' PRESENTE LA SCALA DI ACCESSO AGLI UFFICI DEL PIANO PRIMO OVE SONO PRESENTI DUE STANZE AD UFFICIO ED UNA A SERVIZI IGIENICI (FOTO 12, 14, 15 E 16) ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA SI ACCEDE PER MEZZO DI INGRESSO ESTERNO OVE E' PRESENTE UNA CORTE ESCLUSIVA DESTINATA A CARICO E SCARICO E POSTI AUTO COME VISIBILE DALLE FOTO AEREE EALLEGATE MAGAZZINO PT 85,00, UFFICI P1 MQ. 40,00 CORTE ESTERNA ESCLUSIVA SCOPERTA MQ. 70,00.

DA ACCERTAMENTI CATASTALI ED URBANISTICI EFFETTUATI SI E' RISCONTRATO CHE L'UNITA' IMMOBILIARE NON RISULTA CONFORME, IN QUANTO E' PRESENTE UNA PORTA CHE COLLEGA A BAGNI E SPOGLIATOI, (UNITA' DISTINTA CON IL SUB 169) CHE IN REALTA' HA L'ACCESSO AUTORIZZATO DA UN PERCORSO DI COLLEGAMENTO COMUNE DISTINTO SUB 191 INDICATO NELL'ELENCO SUBALTERNI COME DISIMPEGNO QUADRI ELETTRICI SERVIZI SUB 21-203, TALE ASPETTO VA REGOLARIZZATO SIA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO CHE CATASTALE

LE DUE UNITA' IMMOBILIARI SONO DOTATE ANCHE DI DUE BENI COMUNI NON CENSIBILI OVVERO DISTINTI CATASTALMENTE CON I SUB 186 (INDICATO NELL'ELENCO SUBALTERNI COME CORTE ESTERNA) DI MQ. 76,00 E SUB 169 DI MQ. 142,00 (COLLEGAMENTO INTERNO DEI SUB 7 E 14), TALI PORZIONI VENGONO REGOLARMENTE UTILIZZATE, IL SUB 186 COME CORTE PER IL CARICO E SCARICO, IL SUB 169 UNA PORZIONE COME COLLEGAMENTO TRA SUB 7 E 14 ED IN PASSATO UTILIZZATO PER LA LAVORAZIONE DEL PESCE, NEI PRESSI SONO PRESENTI TRE CELLE FRIGORIFERE, MENTRE SU UNA PORZIONE SONO STATI REALIZZATI I SERVIZI IGIENICI E SPOGLIATOI.

VISTO QUANTO DESCRITTO E' OPPORTUNO REGOLARIZZARE IL TUTTO MEDIANTE UNA PRATICA URBANISTICA A SANATORIA PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA IN CORRISPONDENZA DEI SERVIZI IGIENICI NEL SUB 14 E 169 E IN CORRISPONDENZA DEGLI SPOGLIATOI AL PIANO PRIMO SUB 7 , INOLTRE E' CONSIGLIATO REDIGERE IDONEA PRATICA CATASTALE NELLA QUALE VENGANO FUSI TUTTI I QUATTRO SUBALTERNI E CREATA UN'UNICA UNITA' IMMOBILIARE.

IN CASO CONTRARIO LE DUE UNITA' IMMOBILIARI DEVONO ESSERE RESE INDIPENDENTI.

SIA L'EDIFICIO ALL'ESTERNO CHE LE UNITA' INTERNAMENTE SI TROVANO IN BUONO STATO CONSERVATIVO, PERTANTO NELL'IMMEDIATO NON RISULTANO NECESSARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE AD ECCEZIONE DEL RIFACIMENTO DELLA PAVIMENTAZIONE CHE RISULTA DANNEGGIATA IN PIU' PUNTI E PER UN CORRETTO UTILIZZO DELL'AMBIENTE DEVE ESSERE RIFATTA O ALMENO SISTEMATA

RISPETTO AL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 14/04/2014, SULL'EDIFICIO E' STATO RIMOSSO IL SOPPALCO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA ED INSISTENTE SULL'UNITA' DISTINTA CON IL SUB 14. SULLA STESSA UNITA' AL PIANO PRIMO E' STATA APERTA UNA PORTA CHE CONSENTE L'ACCESSO AL DI SOPRA DELLO SPAZIO COMUNE SUB 169, OVE NON E' PRESENTE ALCUNA FINITURA, TALE AMBIENTE NON E' AUTORIZZATO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, PERTANTO LA PORTA DEVE ESSERE NECESSARIAMENTE RICHUSA.

AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI IN DATA 29/01/2018 E 23/11/2018, ALLA PRESENZA DELLA CURATRICE FALLIMENTARE, GLI AMBIENTI RISULTAVANO LIBERI.

LE UNITA' IMMOBILIARI DESCRITTE SONO SOGGETTE A VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO PREVISTO DALLA LEGGE 41/1986 CHE LA DITTA PROPRIETARIA HA ACCETTATO IN FASE DI ACQUISTO, IN PARTICOLARE VI E' L'OBLIGO DI LOCAZIONE E DI VENDITA SOLO A SOGGETTI CHE SVOLGONO ATTIVITA' CONNATURATE AL SETTORE AGRO-ALIMENTARE, CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO RIENTRANO NEL REGOLAMENTO GENERALE DEL LIMITATAMENTE ALLA GESTIONE DELLE PARTI COMUNI E DEI SERVIZI CONDOMINIALI E NEL CAPITOLO DELLE PRESCRIZIONI TECNICHE ED ARCHITETTONICHE NONCHE' NEL REGOLAMENTO DEL PRELIEVO IDRICO E DEGLI SCARICHI NEL SISTEMA FOGNARIO DEL CENTRO AGRO ALIMENTARE PICENO.

AGLI IMMOBILI IN OGGETTO AFFERISCONO 20,37 MILLESIMI DI COMPROPRIETA' SU:

- RETE IDRICA DI ALIMENTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE;
- RETE IDRICA DI ALIMENTAZIONE DELL'ACQUA NON POTABILE;
- RETE IDRICA ANTINCENDIO COLLEGATA AGLI IDRANTI;
- RETE IDRICA ANTINCENDIO COLLEGATA AGLI IDRANTI;
- RETE FOGNARIA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE CHIARE E NERE;
- RETE DEI CONDUTTORI DI TERRA DELL'IMPIANTO ELETTRICO;
- IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE STRADALE E RELATIVA ALIMENTAZIONE.

PERTANTO LA SOCIETA' PROPRIETARIA DEVE PARTECIPARE AI COSTI DI GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE PARTI COMUNI IN FORZA DELLE TABELLE MILLESIMALIE QUINDI IN PROPORZIONE ALLA PRO QUOTA PARI A 20,37 MILLESIMI.

LE SPESE GENERALI DI GESTIONE DEGLI SPAZI COMUNI ANNUALMENTE SONO PARI A CIRCA € 9.198,06 COME DA DOCUMENTAZIONE FORNITA DA RESPONSABILI DEL

IL REGOLAMENTO DEL PREVEDE I SEGUENTI PRINCIPALI ADEMPIMENTI:

IN DATA 29/06/2017, A SEGUITO DI UNA RIUNIONE DEI SOCI, E' STATO REDATTO UN VERBALE CON IL QUALE E' STATO DECISO DI SOSPENDERE TEMPORANEAMENTE LA VENDITA DEI CESPITI DI PROPRIETA' CAAP, IN ATTESA DELL'OPERAZIONE DI VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEL VALORE DELLE PARTECIPAZIONI AZIONARIE.

TALE ASPETTO INCREMENTA IL VALORE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI OVVERO QUELLI NON PIU' DI PROPRIETA' DEL, IN QUANTO DIMINUISCE L'OFFERTA.

1.2 COERENZE

A Nord:

A Est:

A Sud:

A Ovest:

LE DUE UNITA' IMMOBILIARI SUB 7 E 14 CONFINANO AD EST ED OVEST CON PROPRIETA' A NORD E A SUD CON SPAZI DI ACCESSO E DI MANOVRA, SALVO ALTRI O VARIATI;

1.3 ZONA

CENTRALE SEMICENTRALE SEMIPERIFERICA PERIFERICA ISOLATA

Descrizione della zona: L'EDIFICIO OVE SONO UBICATE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, RICADE NEL TERRITORIO COMUNALE DI ALL'INTERNO DEL POSTO LUNGO VIA E A RIDOSSO DEL CASELLO AUTOSTRADALE, SEMIPERIFERIA RISPETTO AL CENTRO DELLA CITTA.

LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE ED E' OTTIMAMENTE SERVITA DA MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICI E PRIVATI.

NEI PRESSI SORGONO ATTIVITA' COMMERCIALI DI VARIO GENERE, A POCHE CENTINAIA DI METRI E' PRESENTE IL CENTRO COMMERCIALE "....."

..... E' UNA LOCALITA' BALNEARE PERTANTO DOTATA DI NUMEROSE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E FREQUENTATA SOPRATTUTTO NEI PERIODI ESTIVI DA TURISTI.

L'AGGLOMERATO URBANO DI DISTA QUALCHE CHILOMETRO, IL CENTRO DI CIRCA 7 CHILOMETRI

1.4 COLLEGAMENTO VIARIO

SCARSO DISCRETO BUONO OTTIMO

DAL PUNTO DI VISTA VIARIO IL COLLEGAMENTO E' OTTIMO IN QUANTO L'EDIFICIO SORGE LUNGO VIA, STRADA CHE SI RACCORDA CON L'AUTOSTRADA E CON LA STRADA STATALE, ENTRAMBE COLLEGANO L'ITALIA DA NORD A SUD E CONSENTONO DI INTRAPRENDERE FACILMENTE OGNI DIREZIONE.

TUTTE LE STRADE SONO PERCORRIBILI SENZA LIMITAZIONI AL TRAFFICO VEICOLARE.

L'AEROPORTO PIU' VICINO SI TROVA A O ENTRAMBI RAGGIUNGIBILI IN CIRCA 40 MINUTI

1.5 FUNGIBILITÀ DELL'IMMOBILE

(fornire indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate)

L'OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA DUE UNITA' DISTINTE, OVVERO DUE MAGAZZINI UTILIZZATI PER LA LAVORAZIONE DEL PESCE ENTRAMBE SONO DOTATE DI LOCALI ACCESSORI E DIREZIONALI, PERTANTO CON LE DOVUTE PRATICHE URBANISTICHE E' POSSIBILE RENDERLE INDIPENDENTI.

LA POSIZIONE CON ACCESSO DA ENTRAMBI I LATI CONSENTE UN OTTIMA FUNGIBILITA' DEGLI AMBIENTI.

ALL'INTERNO POSSONO ESSERE INSEDIATE ATTIVITA' DI LAVORAZIONE PESCE COME PREVISTO DAGLI ELABORATI GRAFICI DEPOSITATI IN COMUNE.

1.6 CONSISTENZA E CARATTERISTICHE GENERALI

Epoca di costruzione	Anno 1994/1997
Epoca di ristrutturazione	Anno
Superficie coperta	m ² 397,00

Superficie sviluppata	m ² 477,00
Eventuali pertinenze	m ² AREA ESTERNA 289,00
Volumetria	mc. 2.961,00
Altezza interna	mt. 3,44 - 7,86
Struttura portante	ACCIAIO
Tamponamenti	MURATURA
Copertura	CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PANNELLI PREFABBRICATI (SANDWICH)
Solai	STRUTTURA IN ACCIAIO, ONDULINE, MASSETTO E PAVIMENTO
Serramenti	PORTONI IN METALLO
Pavimenti	INDUSTRIALE CON FINITURA AL QUARZO VERNICIATO - GRES
Presenza amianto	<input type="checkbox"/> NO
Presenza di materiali tossici-nocivi	<input type="checkbox"/> NO

1.7 DATI CENSUARI

Catasto Fabbricati

Foglio n.	29
Particella n.	12
Subalterni	7
Ubicazione piano: T - 1
ZC	-
Categ.	C/2
CL	2
Consist. vani Superficie catastale 222,00
Rendita Catastale	€ 631,11

Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione

- COSTITUZIONE DEL 17/03/1997 N. E00577.1/1997 IN ATTI DAL 17/03/1997 - Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
 definitiva proposta D.M. 701/94 presunta

Catasto Fabbricati

Foglio n.	29
Particella n.	12
Subalterni	14
Ubicazione piano: T - 1
ZC	-
Categ.	C/2
CL	3
Consist. vani Superficie catastale 129,00
Rendita Catastale	€ 353,26

Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

CORRISPONDE ESATTAMENTE NON CORRISPONDE

ALLA REALE CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.

EVENTUALI COMMENTI:

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE NON RISULTA CONFORME IN QUANTO NEL SUB 7 VI SONO DELLE PICCOLE DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PIANO PRIMO, NEL SUB 169 (BCNC) SONO PRESENTI DEGLI AMBIENTI NON RIPORTATI CHE ANDREBBERO CENSITI COME I SERVIZI IGIENICI

1.8 PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza:

- ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI REP. 187852 RACC. 17214 DEL 16/05/2011 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI IL 20/05/2011 REGISTRO GENERALE N. 4396 REGISTRO DI FORMALITA' 2772.

CAP. 2 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

2.1 REGOLARITÀ EDILIZIA

Autorizzazione Edilizia n[^] del Prot.

Licenza Edilizia n[^] .../... del .././... Prot./... Pratica n. .../...

Variante Licenza Edilizia n[^] .../... del .././... Prot./...

Concessione Edilizia n[^] 378 del 03/12/1993 CONCESSIONE PER REALIZZARE UN

Concessione Edilizia in variante n[^] 1164 del 05/12/1996 CONCESSIONE PER REALIZZARE UN CENTRO - variante c.e. n. 378 del 03/12/1993

Proroga della Concessione Edilizia in variante n[^] 1164 del 05/12/1996 di anni 1 mediante autorizzazione prot. 53283 - C/1756-8-513-041 del 24/12/1996 - PROROGA CONCESSIONE PER REALIZZARE UN CENTRO

Concessione Edilizia n[^] 816 del 10/10/1997 AMPLIAMENTO IN VARIANTE ALLA C.E. 1164/96

Concessione Edilizia n[^] 168 del 27/03/2001 MODIFICHE INTERNE ED ESTETICHE CON AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNICI ESTERNI E LOCALI ACCESSORI

Concessione Edilizia n[^] 082 del 03/03/2002 VARIANTI ESTETICHE SULL'EDIFICIO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO E DEL MERCATO ITTICO SITO ALL'INTERNO

Concessione Edilizia n[^] 059 del 07/03/2003 CONCESSIONE PER OTTENERE IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DA LOCALE DI COMMERCIALIZZAZIONE A N. 2 MAGAZZINI ITTICI E N. 2 LOCALI DA USO BANCA E BAR AD UFFICI, ACCORPAMENTO DEL NEGOZIO CON IL LOCALE BAR AL PIANO TERRA E REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA SU EDIFICIO DEL MERCATO ITTICO E SERVIZI GENERALI DIREZIONALI

Permesso a costruire n[^] del

D.I.A.E. prot. n. 222467 del 31/05/2000

D.I.A.E. prot. n. 33490 del 31/07/2001 OPERE INTERNE - REVISIONE O INSTALLAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

D.I.A.E. prot. n. 37263 del 11/07/2006 OPERE INTERNE

Comunicazione ai sensi art. 26 L. 47/85 del

Rilasciato in data n. Pratica

Richiesta presentata in data n. protoc.

Non ancora rilasciato per i seguenti motivi

Immobile dichiarato abitabile in data 04/05/1999 prot. n. .../.... Pratica n. .../....

Per immobile di recente costruzione

Denuncia di fine lavori presentata in data

Richiesta di agibilità presentata in data

Certificazione di collaudo statico presentata in data

Dichiarazione del Direttore dei Lavori ex art. 4 D.P.R. 22/04/94 n. 425 presentata in data

Ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22/04/94, l'agibilità si ritiene attestata in data

Condono edilizio

- Legge n. 47/85

Richiesta presentata in data .././.... n. ... Protoc. .../.... N. Progressivo

Abusi per i quali la richiesta è stata inoltrata

Importo dell'oblazione £..... data del pagamento .././....

Sono dovuti oneri concessori relativi al condono £

Sono stati versati gli oneri concessori importo £..... data

Concessioni Edilizie in Sanatoria n^ del

- Legge n. 724/94

Richiesta presentata in data n.Protoc.

Abusi per i quali la richiesta è stata inoltrata

Importo dell'oblazione £.....data del pagamento

Sono dovuti oneri concessori relativi al condono £

Sono stati versati gli oneri concessori importo £..... data

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data n. Protoc.

VISTI I DOCUMENTI TECNICI,

SI DICHIARA **NON SI DICHIARA**

LA REGOLARITÀ URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE E LA CONFORMITÀ DELLA STESSA AL PROGETTO APPROVATO.

IN CASO NEGATIVO SPIEGARE QUI DI SEGUITO LE MOTIVAZIONI:

LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA NON RISULTA CONFORME IN QUANTO NEL SUB 7 VI SONO DELLE PICCOLE DIFFORMITÀ NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DEL PIANO PRIMO, NEL SUB 169 (BCNC) SONO PRESENTI I SERVIZI IGIENICI CHE SUL POSTO HANNO ACCESSO DAL SUB 169 MENTRE NEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI HANNO ACCESSO DALL'UNITÀ IMMOBILIARE ADIACENTE SUB 191

2.2. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN BASE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

RESIDENZIALE COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE AGRICOLA

OVVERO: ZONE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

L'ATTIVITÀ ESERCITATA

È COMPATIBILE NON È COMPATIBILE

CON QUANTO PREVISTO DALLO STRUMENTO URBANISTICO.

IN CASO NEGATIVO SPIEGARE QUI DI SEGUITO LE MOTIVAZIONI:

L'IMMOBILE È DOTATO DEI SEGUENTI IMPIANTI:

(NOTE EVENTUALI)

- | | |
|--|---|
| IMPIANTO ELETTRICO | <input checked="" type="checkbox"/> _____ |
| IMPIANTO IDRAULICO | <input checked="" type="checkbox"/> _____ |
| RISCALDAMENTO CONDOMINALE | <input type="checkbox"/> _____ |
| RISCALDAMENTO AUTONOMO | <input checked="" type="checkbox"/> A POMPA DI CALORE |
| CONDIZIONAMENTO/CLIMATIZZAZIONE | <input checked="" type="checkbox"/> A POMPA DI CALORE |
| ASCENSORI CONDOMINALI | <input type="checkbox"/> _____ |
| ASCENSORI AUTONOMI | <input type="checkbox"/> _____ |
| CARRI PONTE | <input type="checkbox"/> _____ |
| IMPIANTI DEPURAZIONE - TRATTAM. SCARICHI | <input type="checkbox"/> _____ |

CAP. 3 STIMA E GIUDIZIO TECNICO SULLA FATTIBILITÀ'

3.1 VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

IL VALORE DI MERCATO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI, ALLO STATO ATTUALE, È INDICABILE IN

Euro 180.292,50 **IN C.T. = €uro 180.000,00**

A SEGUITO DEL SEGUENTE PROCEDIMENTO DI STIMA: VALORE DI MERCATO STIMATO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO; SULLA BASE DELLE ATTUALI VALUTAZIONI CORRENTI IN ZONA E SULLA SCORTA DI CONCRETE POSSIBILITÀ DI REALIZZO, TENENDO CONTO DELLA VETUSTA' DELL'EDIFICIO, DEL PERIODO DI CRISI ECONOMICA CHE DA ANNI INTERESSA IN MODO PARTICOLARE IL MERCATO IMMOBILIARE, DELLA DELIBERA CON LA QUALE IL HA BLOCCATO LA VENDITA DEI PROPRI BENI, DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE E DELLA CRISI CHE STA ATTRAVERSANDO NELLA ZONA ATTIVITÀ' SIMILARI

DESCRIZIONE	SUP. TOTALE LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE VIRTUALE MQ.	VALORE DI €/MQ.	VALORE EURO
MAGAZZINO SUB 7 (PT)	170,00	0,75	127,50		
SPOGLIATOI E SERVIZI SUB 7 (P1)	40,00	0,85	34,00		
CORTE ESCLUSIVA SUB 7 (PT)	143,00	0,10	14,30		
MAGAZZINO SUB 14 (PT)	85,00	0,75	63,75		
UFFICI E SERVIZI SUB 14 (P1)	40,00	1,00	40,00		

CORTE ESCLUSIVA SUB 14 (PT)	70,00	0,10	7,00		
CORTE COMUNE SUB 186 (PT)	76,00	0,10	7,60		
DISIMPEGNO E SERVIZI COMUNI SUB 169 (PT)	142,00	0,75	106,50		
TOTALE	766,00		400,65	420,00	180.292,50

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di vendita è quindi pari ad €. 180.000,00.

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute - decurtazione del 5%;
- b) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (già considerata nel valore di stima)- decurtazione del 0%;
- c) per lo stato di possesso - decurtazione 0 %;
- d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente - decurtazione 0%;
- e) per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione 0%;
- f) per altri oneri e pesi – decurtazione: € 5.000,00;

si perviene alla seguente valutazione: €. 180.000,00 - €. 180.000,00 x 0,05 - €. 5.000,00 = in c.t. **€. 166.000,00** (diconsi Euro centosessantaseimila00).

ALLA LUCE DEGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI, L'IMMOBILE

NECESSITA NON NECESSITA

DI INTERVENTI.

LE SEGUENTI OPERE:

- E' OPPORTUNA UNA REVISIONE GENERALE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI CON RILASCIO DI ADEGUATA CERTIFICAZIONE;
- PER POTER INTRAPRENDERE ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DEL PESCE, AL FINE DEL RISPETTO DELLE NORMATIVE IGIENICO SANITARIE E SULLA SICUREZZA NEL LAVORO, SARA' NECESSARIO RIFARE COMPLETAMENTE LA PAVIMENTAZIONE CHE RISULTA DANNEGGIATA

REGOLARIZZAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SIA DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO CHE CATASTALE COME IN PRECEDENZA DESCRITTO.

DI TALI ASPETTI E' STATO TENUTO CONTO NELLA VALUTAZIONE

IN SEGUITO A TALI LAVORAZIONI, LE UNITA' IMMOBILIARI SUBIRANNO UN INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DI CIRCA IL 10%

3.2 VALORE A FINI ASSICURATIVI

IL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DELL'IMMOBILE A FINI ASSICURATIVI È INDICABILE IN **€uro 135.000,00**

3.3 VALORE DI UN EVENTUALE "REALIZZO IMMEDIATO"

TENUTO ANCHE CONTO DELLA DOMANDA DI MERCATO ESISTENTE E PREVEDIBILE, IL PRESUMIBILE VALORE DI "REALIZZO IMMEDIATO" IN CASO DI RIVENDITA A TERZI DELL'IMMOBILE È INDICABILE AL 95% DEL VALORE DI MERCATO SOPRAINDICATO.

ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE, SONO PRESENTI N. 5 CELLE FRIGO CHE ALL'EPOCA DELLA PERIZIA REDATTA IN DATA 26/05/2014 ERANO DI PROPRIETA' DELLA DITTA GAMBERO BLU S.R.L., MENTRE AD OGGI STATE ACQUISITE DALA SEGUITO DI FATTURA DI ACQUISTO N. 146 DEL 31/10/2017. LE CELLE FRIGO AD OGGI SONO IN DISUSO E NECESSITANO DI RIMESSA IN FUNZIONE DA PARTE DI DITTE SPECIALIZZATE. VISTO QUANTO DESCRITTO SI RITIENE CONGRUO ED ANCORA ATTUALE IL PREZZO DI ACQUISTO PARI AD **€ 10.000,00**

COMMENTO FINALE

IL SOTTOSCRITTO PUÒ' RIFERIRE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI A DESTINAZIONE MAGAZZINO, CON ACCESSORI E PERTINENZE, **NELLO STATO ATTUALE**, NEL MESE DI GENNAIO 2019, PUO' INDICARSI IN **€ 180.000,00 (EURO CENTOOTTANTAMILA E ZERO CENTESIMI)**. IL VALORE DECURTATO E' PARI AD **€ 166.000,00 (EURO CENTOSESANTASEIMILA)** IL VALORE NELLO STATO ATTUALE DELLE CELLE FRIGO E' PARI AD **€ 10.000,00 (EURO DIECIMILA/00)**

IL TECNICO
.....

NOTE:

VISTO CHE L'EDIFICIO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI, E' NECESSARIO PROVVEDERE A REDIGERE UNA PRATICA URBANISTICA PER LA SANATORIA E SUCCESSIVO ADEGUAMENTO CATASTALE. TUTTE LE

OPERE SONO SANABILI CON CERTEZZA. I COSTI COMPLESSIVI PER LA SISTEMAZIONE GENERALE SONO DI CIRCA € 5.000,00

IN FASE DI VALUTAZIONE SI E' TENUTO CONTO DI TUTTI GLI ASPETTI POSITIVI E NEGATIVI CHE RISPETTO ALLA PERIZIA REDATTA IN DATA 26/05/2018, SONO CAMBIATI, IN PARTICOLARE:

GLI ASPETTI POSITIVI SONO LA DEMOLIZIONE DEL SOPPALCO CHE ERA STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA, IL RECESSO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA DITTA, IL BLOCCO DELLE VENDITE A TERZI DI LOCALI SIMILI DA PARTE DEL..... GLI ASPETTI NEGATIVI SONO L'ULTERIORE USURA DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN MODO PARTICOLARE DELLA PAVIMENTAZIONE, E LA DIMINUIZIONE DEI VALORI DI MERCATO NELLA ZONA PER EDIFICI SIMILI.

LA VENDITA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO E' SOGGETTA AD IVA

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

ALL. 01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALL. 02 FOTO AEREE DELLA ZONA

ALL. 03 DOCUMENTAZIONE CATASTALE COMPOSTA DA VISURE, PLANIMETRIE, ESTRATTO DI MAPPA, ELABORATO

ALL. 04 ATTO DI PROVENIENZA;

ALL. 05 PRATICHE URBANISTICHE ED ELABORATI GRAFICI;

ALL. 06 CERTIFICATO DI AGIBILITA';

ALL. 07 SCHEDE OMI;

ALL. 08 DOCUMENTAZIONE E REGOLAMENTI, VERBALE ASSEMBLEA SOCI;

ALL. 09 SPESE DI GESTIONE

ALL. 10 FATTURA CELLE FRIGO;