

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**IMMOBILE SITO A FABRIANO (AN) VICOLO MARIMENGO N. 7****QUARTIERE BORGO DI SAN NICCOLÒ**

L'anno duemilaventi il giorno lunedì 14 del mese di Settembre, il sottoscritto Geometra Margherita Totori, residente in Fabriano in Via Pietro Miliani n. 13, con studio in Fabriano Via Dei Cappuccini n. 21, in qualità di tecnico abilitato, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona con il n. 1448, in virtù dell'incarico ricevuto dal signor Giampaolo Ballelli, nato a Fabriano (AN) il 23/02/1956 e residente a Fabriano (AN) in Via Balbo n. 17, CAP 60044, (Cod. F. BLLGPL56B23D451C) in qualità di Presidente del ASP di Fabriano, per la stima del valore di un immobile sito nel Comune di Fabriano (AN), in vicolo Marimengo n. 7 di proprietà del ASP di Fabriano.

Dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi e verificato il rilievo dimensionale dell'immobile oggetto di stima

RELAZIONA QUANTO SEGUE:**A) LOCALIZZAZIONE**

Il fabbricato si trova nel centro storico di Fabriano, in zona Borgo di San Niccolò, in vicolo Marimengo n. 7. L'immobile è composto da due unità, la prima distinta al Catasto del Comune di Fabriano al Foglio 136, Mappale n. 221, Subalterno n. 1, Categoria C6, Classe n. 4, di consistenza pari a mq. 43, superficie catastale pari a mq.55; la seconda distinta al Catasto del Comune di Fabriano al Foglio 136, Mappale n. 221, Subalterno n. 2, Categoria A2, Classe n. 3, di consistenza vani 10, superficie catastale pari a mq. 209.

B) ANALISI DELL'IMMOBILE

L'immobile realizzato in muratura portante mista è stato ristrutturato tra il 1960 ed il 1970.

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e in alcuni elementi (infissi, lattonerie, intonaci, etc..) addirittura fatiscente, Pur trovandosi in un vicolo laterale alla via principale la presenza di orti e giardini privati gli concedono una buona vista e discreta esposizione.

C) STIMA DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE E VINCOLI

L'edificio si trova in una zona che il Vigente P.R.G. classifica "A2" (centro storico). La volumetria è definita e le potenzialità edificatorie sono nulle. La zona esprime alcuni vincoli generali, in particolare ai sensi

dell'articolo n. 8.3 delle NTA Vigenti che si allegano alla presente stima come "Allegato A".

D) SUPERFICI DI STIMA

La superficie commerciale (SC) oggetto di stima è stata individuata in ragione di un rilievo che ha confermato in buona sostanza quanto riportato sulle consistenze catastali. Le superfici lorde dei locali, abitazione al Piano Primo di MQ. 105 sono state calcolate al 100%, mentre quelle dei locali accessori al Piano Terra (legnaia, cantine e locali di sgombero) di mq. 104 oltre un autorimessa di mq. 55 sono state calcolate al 50%.

PIANO TERRA AUTORIMESSA	Mq. 55 x 50% = sup. Commerciale	Mq. 27,50
PIANO TERRA cantine legnaia etc.	Mq.105 x 50% = sup. Commerciale	Mq. 52,50
PIANO PRIMO ABITAZIOE	Mq.104 x100% = sup. Commerciale	Mq. 104,00

TOTALE SUPERFICIEC OMMERCIALE (SC) MQ. 184,00

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

il valore dell'immobile secondo i valori commerciali correnti riportati nel "borsino immobiliare (dicembre 2020)", nella "banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per la provincia di Ancona, riferite al centro storico del Comune di Fabriano e a seguito di indagini di mercato, tenuto conto della posizione e dei servizi e delle infrastrutture adiacenti al complesso oggetto stima è ora possibile determinare il valore dell'immobile con la seguente formula:

$$Vc/mq. = Va \times K$$

Vc = Valore Costruzione

Va = Valore costruzione attuale;

$$\underline{Vc/mq. = \text{€. } 482,00 - 0,27\% = \text{€. } 351,86}$$

$$\underline{\text{Mq. } 184,80 \text{ (SC)} \times \text{€./mq. } 351,86 = \text{€. } 65.023,73}$$

CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico, tenuto conto dei risultati ottenuti dalle stime precedenti, delle consistenze, delle ubicazioni, delle destinazioni, dell'andamento di mercato nella zona per gli immobili simili a quello sopra

descritto, ritiene di poter attribuire al bene patrimoniale in oggetto, un valore totale di comune commercio arrotondato riferito alla data del 14 Settembre 2020, di:

€ 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila/00);

Fabriano li 14 Settembre 2020

Il tecnico
Geometra Margherita Totori



INDICE

Premessa

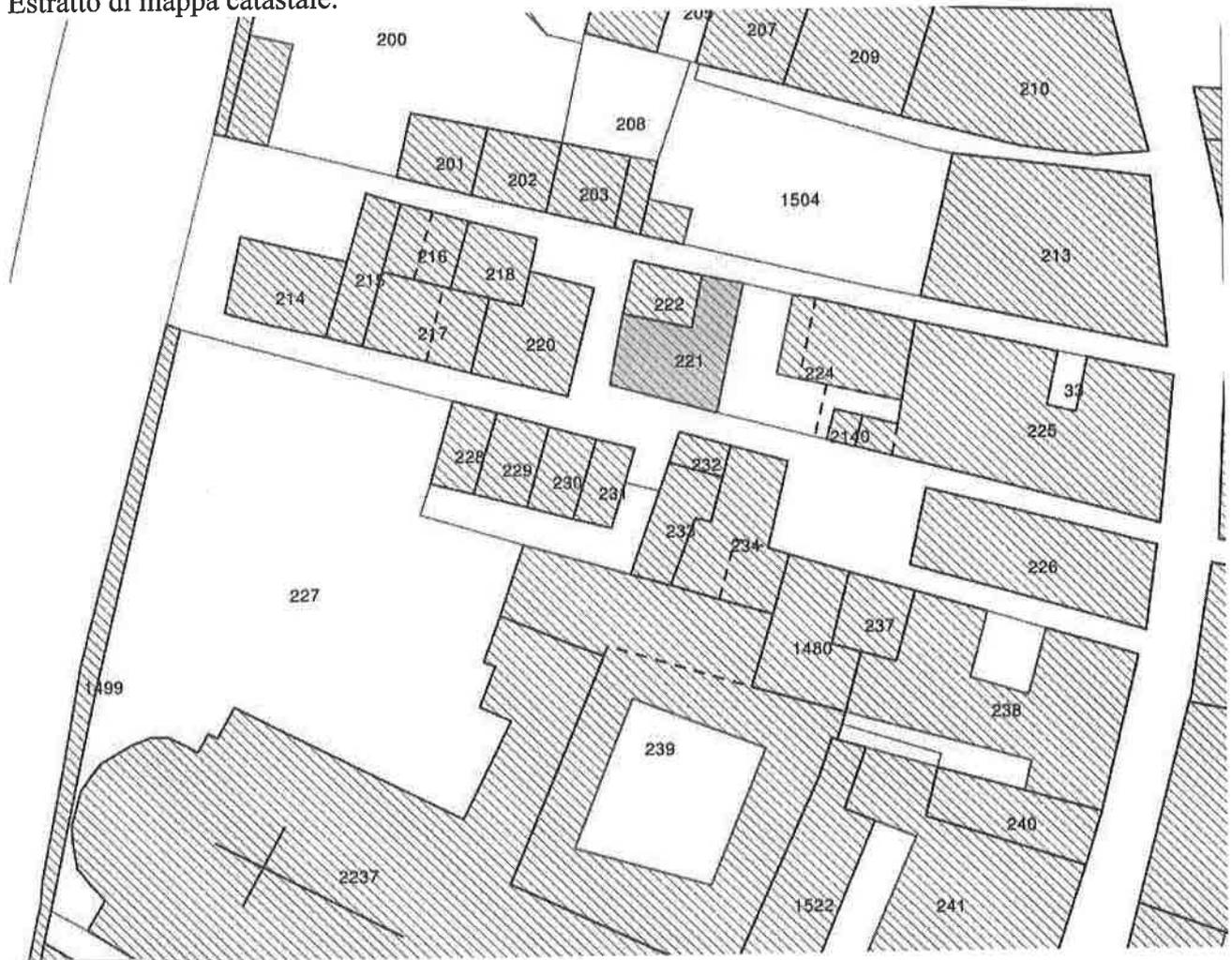
- A) Localizzazione ed identificazione catastale
- B) Analisi dell'immobile
- C) Stima delle potenzialità edificatorie e vincoli
- D) Metodo e calcolo superfici di stima
- Determinazione valore di mercato e conclusione

Allegati:

- 1) Estratto Catastale individuazione edificio
- 2) Visura Catastale
- 3) Estratto NTA del Vigente PRG
- 4) Borsino valori immobiliari Agenzia delle Entrate

Beni immobili A.S.P. Vittorio Emanuele II di Fabriano	
Destinazione d'uso:	Civile abitazione
Indirizzo;	Vicolo Marimengo n. 7, 60044 Fabriano (AN)
identificativo catastale:	Foglio n.136, Mappale n. 221
Proprietà:	ASP di Fabriano
Titolo di provenienza:	Donazione
Descrizione:	Edificio di civile abitazione nel centro storico di Fabriano

Estratto di mappa catastale.



ART. 8.3 - ZONA - "A2"

Coperture: sono vietate modifiche alle altezze di gronda o di colmo, salvo che per quanto strettamente indispensabile per il miglioramento sismico; sono vietati orizzontamenti in latero-cemento e manti di copertura diversi dai coppi in laterizio; è vietata la manomissione dei cornicioni di pregio architettonico ed è vietato l'inserimento di cornicioni non coerenti con le caratteristiche formali dell'edificio. È vietata la realizzazione di abbaini emergenti dalla falda del tetto

Prospetti : sono vietate nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, ad esclusione di quelle che, senza alterare i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto della normativa sismica, siano strettamente funzionali al recupero di allineamenti e degli equilibri formali delle facciate; è consentito il ripristino di preesistenti aperture tamponate, se compatibile con l'equilibrio formale del prospetto; è vietata la costruzione di balconi, mentre può essere prescritta l'eliminazione delle superfetazioni

Strutture verticali e orizzontali: sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione sulle murature esterne, se non per quelle porzioni che, a causa del loro degrado o della loro incoerenza storica e formale con le altre parti dell'edificio, devono essere sostituite

Impianto tipologico: nell'obiettivo di conservare gli impianti tipologici degli edifici, l'aumento del numero dei piani può essere consentito solo nell'ambito di un Piano di Recupero ed è consentita la modifica delle altezze di interpiano strettamente funzionale al rispetto delle norme igienico sanitarie

Volume fuori terra: è vietato ogni incremento, ad eccezione di quello strettamente indispensabile per il miglioramento sismico delle coperture, ove consentito dalla normativa vigente in zona sismica.

Volumi interrati: sono consentiti ampliamenti esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 9 della legge n.122/1989, previo parere della Sovrintendenza ai Monumenti; nel caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 o meritevoli di tutela ai sensi del presente PRG gli ampliamenti potranno essere previsti solo nell'area pertinenziale dell'edificio

Tessuto viario: è modificabile solo nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica... Sono da prediligere pavimentazioni in materiale naturale quale pietra arenaria o calcarea, laterizio, acciottolati.

Materiali: sono vietati gli infissi, i pluviali e i discendenti in materiale plastico, nonché gli infissi in alluminio; sono vietate le murature in blocchi di cemento o in calcestruzzo a faccia vista, gli intonaci a base cementizia, le recinzioni con rete metallica. Il trattamento di finitura delle murature esterne dovrà essere definito sulla base di una accurata ricerca storica e tipologica sull'immobile, tale da consentire di individuare la scelta progettuale corretta e coerente; è comunque vietato l'uso di rivestimenti murali e zoccolature in genere

Destinazioni d'uso: sono escluse quelle incompatibili con la residenza ed in particolare le industrie insalubri.





Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2018

Data: 19/03/2018 - Ora: 11.17.19

Visura n.: T106201 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	QUAGLIARINI LAMBERTO Fabbricati siti nel comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA
Soggetto individuato	QUAGLIARINI LAMBERTO nato a FABRIANO il 10/02/1922 C.F.: QGLLBR22B10D451S

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FABRIANO(Codice D451) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		136	221	1			C/6	4	43 m ²	Totale: 55 m ²	Euro 104,38	Dati derivanti da VICOLO PRIMO MARIMENGO n. 15 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		136	221	2			A/2	3	10 vani	Totale: 209 m ² Totale escluse aree scoperte**: 209 m ²	Euro 164,81	VICOLO PRIMO MARIMENGO n. 7 n. 9 piano: S1-PT-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		136	222				A/5	8	3,5 vani	Totale: 48 m ² Totale escluse aree scoperte**: 48 m ²	Euro 189,80	VICOLO PRIMO MARIMENGO n. 13 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 13,5 m² 43 Rendita: Euro 758,99



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/03/2018 - Ora: 11.17.19
Visura n.: T106201 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	QUAGLIARINI Lambertino nato a FABRIANO il 10/02/1922 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/07/2016 in atti dal 13/10/2016 Registrazione: UU. Sede: JESI Volume: 9990 n: 922 del 21/09/2016 SUCCESIONE QUAGLIARINI IVO (n. 8202.1/2016)	QGLLBR22B10D451S*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

- * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
- ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).