

RELAZIONE DI STIMA

DITTA COMMITTENTE : Comune di FORCE

COMUNE : FORCE

LOCALITA' : Via Paganini

Il sottoscritto Dott. Ing. Amedeo Vagnoni, e' stato incaricato dal Comune di Force di redigere l'unita perizia di stima dei beni immobili siti nel Comune di **Force** in via Paganini.

UBICAZIONE.

L'immobile oggetto della stima è sito in prossimità del centro abitato di Force, a sud ovest di questo; vi si accede da via Paganini a sua volta collegata alla strada provinciale n. 93 dalla quale l'immobile dista circa 100 m.

Force è un piccolo comune sito nell'entroterra Piceno, lontano dalle principali vie di comunicazione e caratterizzato da scarsa vivacità delle attività economiche.

DESCRIZIONE IMMOBILE.

L'immobile oggetto di stima è un capannone ad uso produttivo costruito in più riprese tra gli anni '70 e '80 ed originariamente adibito alla produzione di calzature.

Da diversi anni tuttavia l'immobile risulta inutilizzato e nel 2015 è stato interessato da una grossa frana che ne ha provocato il parziale crollo della porzione sud.

Ai fini della messa in sicurezza dei luoghi sono stati recentemente eseguiti lavori di rimozione della copertura in cemento-amianto e lavori di consolidamento del versante previa demolizione delle residue porzioni pericolanti della zona sud del capannone.

Ad oggi quindi la zona sud non esiste più, la zona centrale risulta priva di copertura ed esposta alle intemperie mentre la zona nord, dove c'era il blocco uffici su due piani è ancora coperta.

Per la modesta porzione a nord ancora esistente ed in qualche modo utilizzabile, l'immobile presenta infiltrazioni dalla copertura, finiture di modesta qualità ed in mediocre stato di conservazione, impiantistica da rivedere completamente. Nella zona centrale del capannone esistono solo la struttura portante e le tamponature di tipo prefabbricato in c.a. comunque da verificare e consolidare poiché site a ridosso di un'area in frana ed originariamente adiacente alla porzione crollata; inoltre occorre rifare l'intera copertura, installare impianti ex-novo (quelli originari sono rimasti per anni esposti alle intemperie ed ai furti), rivedere i serramenti, le tamponature mancanti e quant'altro risulterà necessario sulla base della destinazione che gli si vorrà dare.

DATI CATASTALI.

Il capannone in oggetto è catastalmente identificato al Foglio n. 19 del Comune di Force con la particella n. 411, rispettivamente con i: Sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 Vani, rendita catastale € 302,13; Sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita catastale € 232,41; Sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 Vani, rendita catastale € 232,41; Sub 6, categoria D/7, rendita catastale € 11.570,00.

Il bene è intestato alla società UBILEASING S.P.A. con sede a Brescia C.F. 01000500171.

VALUTAZIONE ECONOMICA.

Stante la scarsa presenza di attività economiche di rilievo nel piccolo centro di Force e la conseguente mancanza di domanda di immobili produttivi nella zona, nonché in considerazione dello stato di sostanziale abbandono in cui versa l'immobile, lo stesso può essere stimato con metodo parametrico applicando alla superficie dell'immobile i valori di seguito.

- Capannone (porzione residua):

mq 1.350 x 60 €/mq = € 81.000,00

- Zona uffici:

mq 470 x 150 €/mq = € 70.500,00

- Abitazione custode:

mq 260 x 150 €/mq = € 39.000,00

- Corte esterna:

a corpo € 10.000,00

TOTALE VALORE ORDINARIO: € 200.500,00

Al valore ordinario stimato occorre detrarre i costi necessari per consentire l'effettivo utilizzo dell'immobile di seguito determinati:

- Verifica e consolidamento strutture	€ 60.000,00
- Nuova copertura capannone 1.050x40 €/mq	€ 42.000,00
- Rifacimento impianti capannone	€ 50.000,00
- Revisione impianti zona uffici e custode	€ 20.000,00
- Ripristino copertura zona uffici	€ 15.000,00
- <u>Ripristino infissi, tamponature, ecc.</u>	<u>€ 30.000,00</u>
Sommano detrazioni	€ 217.000,00

Il valore finale di stima sarà quindi pari al valore ordinario ridotto delle detrazioni di cui sopra. **Poiché nel caso specifico la somma delle detrazioni supera il valore ordinario dell'immobile, si può concludere che l'immobile non ha alcun valore commerciale.**

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Forze, li 07.07.2017

Il Tecnico
Dott. Ing. Amedeo Vagnoni



ALLEGATI:

- Visura catastale;
- Planimetria;
- Documentazione fotografica.



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Data: 26/06/2017 - Ora: 16.57.42 Fine
Visura n.: T268939 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FORCE (Codice: D691)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO	
	Foglio: 19 Particella: 411 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	411	2			A/2	3	6,5 vani	Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 302,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA CARDUCCI G. piano: 1-2;							
Notifica					-		Partita		Mod.58		502	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA		01000500171*	(1) Proprietà per I/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 29/07/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 3938.1/2008)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2017 - Ora: 16.57.10 Fine

Visura n.: T268642 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Dati della richiesta	Comune di FORCE (Codice: D691)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 19 Particella: 411 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	411	3			A/2	3	5 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte** : 85 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CARDUCCI G. piano: 1-2;										
Notifica				Partita		-		Mod.58		502		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA		01000500171*	(1) Proprietà per I/I
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 29/07/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 3938.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2017 - Ora: 16.56.34 Fine
Visura n.: T268310 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Dati della richiesta	Comune di FORCE (Codice: D691)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
Unità immobiliare	Foglio: 19 Particella: 411 Sub.: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	411	4			A/2	3	5 vani	Totale: 109 m ² Totale escluse aree scoperte** : 101 m ²	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA CARDUCCI G. piano: T-1;										
Notifica		Partita										
					Mod.58					502		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE
1	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA		01000500171*
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2008 Trascrizione in atti dal 29/07/2008 Repertorio n.: 27285 Rogante: SANTUS ARMANDO Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 3938.1/2008)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* 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).



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2017 - Ora: 16.55.25 Fine
Visura n.: T267675 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Dati della richiesta	Comune di FORCE (Codice: D691)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO	
Unità immobiliare	Foglio: 19 Particella: 411 Sub.: 6	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	411	6			D/7				Euro 11.570,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. AP0207427 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 27612.1/2011)
Indirizzo	VIA CARDUCCI G. n. 2 piano: S1-T-1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	UBI LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					01000500171*		(1) Proprieta` per l/1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALEVIS. tel. esente per fini istituzionali



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
28-Lug-2017 15:4:59
Prot. n. T186581/2017

Comune: FORCE
Foglio: 19

N=15900

E=48500
I Particella: 411





