



COMUNE di FABRIANO
PROVINCIA DI ANCONA

Settore Assetto del Territorio
Servizio Patrimonio

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU'
PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE,
SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



IL TECNICO ISTRUTTORE
(Marcello Branchini)

Fabriano 07/10/2020

SOMMARIO

A- PREMESSA.....	3
B- CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO.....	3
C- LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
C.1 – UBICAZIONE.....	3
C.2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	5
D – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE....	6
E – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI SU BASE MENSILE.....	6
E.1–VALORI UNITARI DESUNTI DAI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE, O RECENTEMENTE RISOLTI.....	6
E.2–VALORI UNITARI DESUNTI DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE (VALORI O.M.I.).....	7
E.3–VALORI UNITARI DESUNTI DA UNA INDAGINE SVOLTA PRESSO LE MAGGIORI AGENZIE IMMOBILIARI DI FABRIANO.....	7
E.4–DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE UNITARIO BASE DI CALCOLO DEI SINGOLI CANONI DI LOCAZIONE MENSILI DI OGNI LOCALE COMMERCIALE.....	8
F – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.....	8
G – DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALE.....	9
H – CONCLUSIONI.....	10
E- ALLEGATI.....	11

A- PREMESSA

La presente perizia di stima ha lo scopo di determinare, al momento attuale, il più probabile valore di locazione da attribuire ad alcuni locali ad uso commerciale appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Fabriano.

B- CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per il raggiungimento dell'obiettivo esplicitato in premessa verrà utilizzato il *criterio estimativo sintetico comparativo*. L'uso di tale criterio è supportato dal fatto che esiste un consolidato mercato relativamente alle locazioni di immobili ad uso commerciale.

La comparazione sarà tra i valori unitari desunti dai contratti di locazione in essere, o recentemente risolti, relativamente al LOCALE 3- civico 6- 7, LOCALE 7- civici 11-12-13, LOCALE 8- civici 14-15, LOCALE 9- civico 16, LOCALE 10- civico 17, LOCALE 11-civico 18. tutti i locali sono situati al di sotto del Loggiato San Francesco, con ingresso dalla centralissima Piazza del Comune.

Un secondo termine di paragone è costituito dal valore unitario desunto dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.).

Un terzo, ed ultimo termine di paragone è costituito dai valori unitari desunti da una indagine svolta presso le maggiori agenzie immobiliari di Fabriano nell'anno 2010 e opportunamente aggiornato secondo gli indici I.S.T.A.T al mese di agosto 2020.

Il valore ottenuto mediando i tre termini sopra descritti costituirà la base di calcolo dei singoli canoni di locazione mensili/annui di ogni locale commerciale oggetto della presente perizia. La differenziazione sarà determinata tramite l'applicazione di coefficienti relativi ad alcune caratteristiche peculiari comuni proprie di ogni locale.

C- LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

C.1 – UBICAZIONE

I locali in parola sono localizzati al di sotto del Loggiato San Francesco con ingressi dalla centralissima Piazza del Comune di Fabriano.

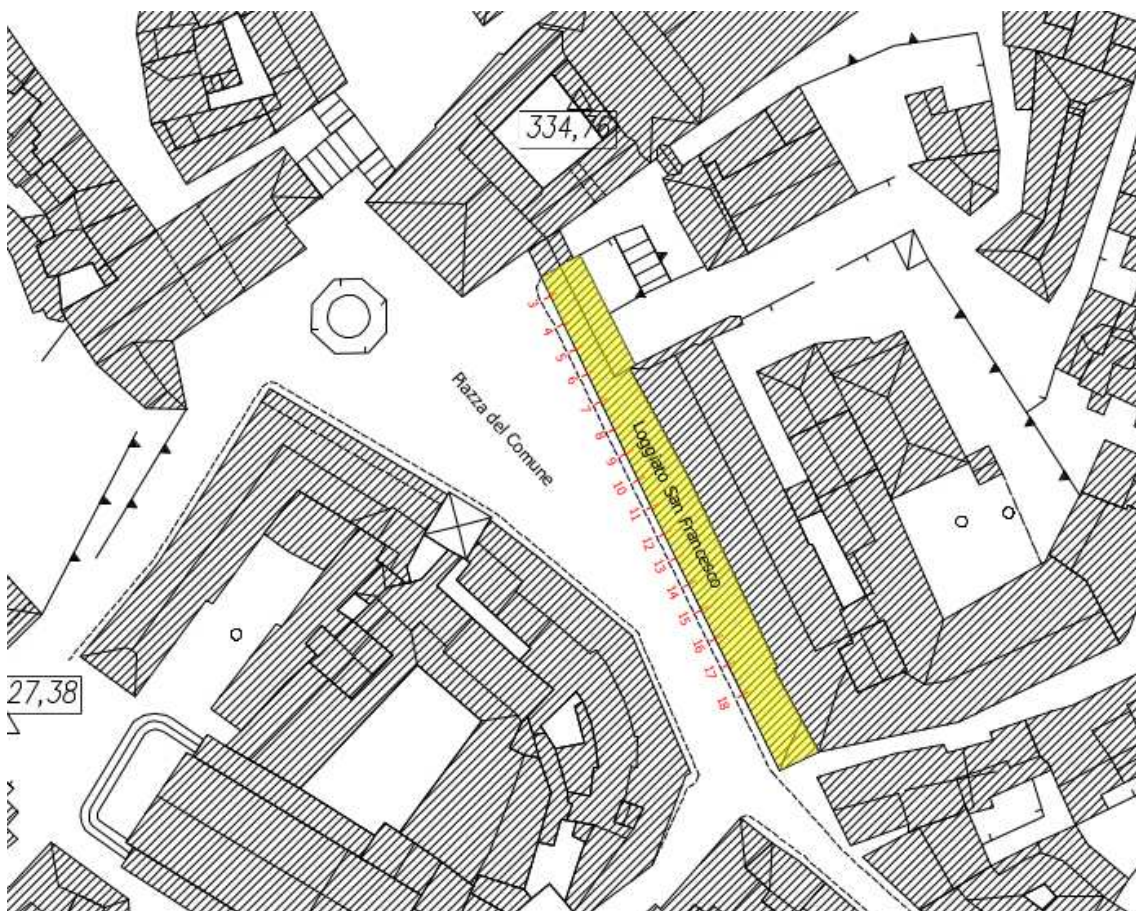


Fig. 1- localizzazione dei locali

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono 11 locali a destinazione commerciale che distingueremo come segue:

- LOCALE N.1 – civico 3;
- LOCALE N.2 – civico 4;
- LOCALE N.3 – civico 6 e 7;
- LOCALE N.4 – civico 8;
- LOCALE N.5 – civico 9;
- LOCALE N.6 – civico 10;
- LOCALE N.7 – civici 11, 12 e 13;
- LOCALE N.8 – civici 14 e 15;
- LOCALE N.9 – civico 16;
- LOCALE N.10 – civico 17;
- LOCALE N.11 – civico 18;

La planimetria complessiva dei locali è allegata alla presente perizia (ALLEGATO 3).

C.2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I locali oggetto di stima sono censiti al catasto fabbricati, della Provincia di Ancona, come unità immobiliari dei mappali 973, 974 e 977 al foglio 136, tutti di proprietà del Comune di Fabriano.



estratto di mappa catastale (non in scala) – Fg.136 mapp.973, 974, 977

In dettaglio

LOCALE 1 civ.3 :

973 sub1, categoria C/1 classe 12 di consistenza 51mq;

LOCALE 2 civ.4 :

973 sub2, categoria C/1 classe 12 di consistenza 33mq;

LOCALE 3 civ.6-7 :

973 sub14, categoria C/1 classe 12 di consistenza 52mq;

LOCALE 4 civ.8 :

973 sub19-974 sub19, categoria C/1 classe 12 di consistenza 33mq;

LOCALE 5 civ.9 :

973 sub5, categoria C/1 classe 12 di consistenza 33mq;

LOCALE 6 civ.10 :

973 sub6, categoria C/1 classe 12 di consistenza 31mq;

LOCALE 7 civ.11-12-13 :

973 sub18-974 sub18, categoria C/1 classe 10 di consistenza 182mq;

LOCALE 8 civ.14-15 :

973 sub17, categoria C/1 classe 12 di consistenza 49mq;

LOCALE 9 civ.16 :

973 sub20-974 sub17, categoria C/1 classe 12 di consistenza 47mq;

LOCALE 10 civ.17 :

973 sub21-977 sub31, categoria C/1 classe 10 di consistenza 148mq;

D – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Ogni locale verrà descritto sinteticamente in schede allegate, prendendo anche in esame le caratteristiche peculiari che determineranno i coefficienti di differenziazione dei canoni di locazione.

I coefficienti prenderanno in esame le seguenti caratteristiche:

- **c1**-stato di conservazione
 - Ottimo.....coef.1,1
 - Normale.....coef.1
 - Scadente.....coef.0,7
- **c2**-disposizione su due livelli.....coef.0,8
- **c3**- carenza/assenza di servizi igienici.....coef.0,7
- **c4**-dotazioni impiantistiche particolari.....coef.1,2
- **c5**-carenza/assenza di impianti ordinari.....coef.0,8
- **c6**-disponibilità di spazi espositivi (vetrine).....coef.1,1

Per quanto riguarda **c1-stato di conservazione**, si da per assunto che i locali saranno concessi in locazione in condizioni ordinarie pertanto con $c1=1$. Nel caso di differente stato di conservazione, si dovrà applicare il coefficiente relativo all'effettivo stato di conservazione sopra suggerito (Ottimo, Normale, Scadente).

E – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI SU BASE MENSILE

Per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.

Pertanto il valore unitario di locazione medio **VLMu** (€/mq) determinato sarà moltiplicato poi per la superficie netta (**SN**) di ogni singolo immobile.

E.1–VALORI UNITARI DESUNTI DAI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE, O RECENTEMENTE RISOLTI.

Dai cinque contratti di locazione a nostra disposizione di locali posti anch'essi al di sotto del Loggiato San Francesco, tutti con ingresso dalla centralissima Piazza del Comune, si desumono i seguenti valori unitari:

- 1) LOCALE 3- civico 6- 7.....16,68 €/mq
- 2) LOCALE 7- civici 11-12-13.....16,73 €/mq
- 3) LOCALE 8- civici 14-15.....16,28 €/mq
- 4) LOCALE 10- civico 17.....16,54 €/mq
- 5) LOCALE 11-civico 18.....12,87 €/mq

Dalla media dei valori sopra indicati, desunti dai contratti in essere o recentemente risolti, otterremo un valore unitario di locazione mensile medio pari a 15,82€/mq arrotondato a

16,00 €/mq al mese

E.2–VALORI UNITARI DESUNTI DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE (VALORI O.M.I.)

Tale valore risulta da un interrogazione del 15/09/2020 sul sito della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

L'estrazione dei valori indica per il comune di Fabriano, in zona “centrale/CENTRO STORICO” ,per locali a destinazione commerciale, i seguenti valori:

minimo.....4,90 €/mq

massimo.....7,20 €/mq

Si ritiene opportuno e congruo applicare il valore massimo di 7,2 €/mq aumentato di circa il 30% in quanto i locali oggetto di stima, sono localizzati nella centralissima Piazza del Comune e non genericamente in zona "centro storico" come indicato nel risultato dell'interrogazione O.M.I.

Pertanto, secondo quanto appena esposto, il valore unitario di locazione mensile medio sarà pari a:

$7,20 + 30\% = 9,36 \text{ €/mq}$ arrotondato a

10,00 €/mq al mese

E.3–VALORI UNITARI DESUNTI DA UNA INDAGINE SVOLTA PRESSO LE MAGGIORI AGENZIE IMMOBILIARI DI FABRIANO

Tale valore risulta da una indagine svolta presso alcune agenzie immobiliari di Fabriano nell'anno 2010 e opportunamente attualizzato secondo gli indici I.S.T.A.T al mese di agosto 2020.

Tra le quotazioni fornite dall' A.I., per locali commerciali in centro storico, viene indicato un valore medio pari a 11,38 €/mq, che opportunamente attualizzato secondo gli indici I.S.T.A.T dal giugno 2010 al mese di agosto 2020 assume un valore di 12,51 €/mq.

analogamente ai valori O.M.I., di cui al paragrafo precedente, si ritiene opportuno e congruo applicare il valore attualizzato di 12,51 €/mq aumentato di circa il 30% in quanto i locali oggetto di stima, sono situati nella centralissima Piazza del Comune e non genericamente in zona "centro storico".

Pertanto, secondo quanto appena esposto, il valore unitario di locazione mensile medio pari a:

$$12,51 + 30\% = 16,26 \text{ €/mq arrotondato a}$$

16,00 €/mq al mese

E.4–DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE UNITARIO BASE DI CALCOLO DEI SINGOLI CANONI DI LOCAZIONE MENSILI DI OGNI LOCALE COMMERCIALE

Tale valore risulta dalla media dei tre valori determinati precedentemente:

- VALORE DA ATTI IN ESSERE O RISOLTI RECENTEMENTE 16,00 €/mq
- VALORE O.M.I. 10,00 €/mq
- VALORE AGENZIE IMMOBILIRARI DI FABRIANO 16,00 €/mq

da cui il Valore Medio di Locazione Unitario sarà:

$$\text{VLMu} = (16,00 + 10,00 + 16,00) / 3 = \textbf{14,00 €mq}$$

A tale valore **VLMu** verranno applicati i coefficienti di correzione stabiliti al paragrafo D per determinare il canone di ogni singolo locale commerciale.

F – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La misurazione delle superfici viene eseguita secondo quanto definito dal “*Manuale Banca Dati Quotazioni OMI*”. Nel caso in esame verranno calcolate le “**superfici nette**” per la determinazione del canone mensile di locazione degli immobili.

La superficie netta (**SN**) si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo Canone: Legge 392 del 27.07.1978) dei vani principali e dei vani accessori aventi altezza superiore a 1,50 m.

Nel nostro caso non esistono pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) né corti esterne.

Pertanto eseguite le misurazioni secondo i criteri sopra descritti avremo le seguenti superfici nette **SN**:

- LOCALE 1- civ.3.....57,00 mq
- LOCALE 2-civ 4.....23,00 mq
- LOCALE 3- civico 6- 7.....74,00 mq
- LOCALE 4-civ 8.....29,00 mq
- LOCALE 5-civ 9.....43,00 mq
- LOCALE 6-civ 10.....37,00 mq
- LOCALE 7- civ 11-12-13.....221,00 mq
- LOCALE 8- civ 14-15.....49,00 mq
- LOCALE 9- civ 16.....55,00 mq
- LOCALE 10- civ 17.....28,00 mq
- LOCALE 11-civ 18.....224,00 mq

G – DETERMINAZIONE DEL CANONE MENSILE DI LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALE

Dai dati sopra determinati determiniamo il Canone di Locazione mensile (**CLmese**) di ogni singolo locale commerciale applicando al valore di locazione mensile unitario (**VLMu**) i coefficienti di correzione (**cN**) e moltiplicandolo per la superficie netta (**SN**), da cui:

$$\mathbf{CLmese} = \mathbf{VLMu} \times \mathbf{c1} \times \mathbf{c2} \times \mathbf{c3} \times \mathbf{c4} \times \mathbf{c5} \times \mathbf{c6} \times \mathbf{SN}$$

dalla applicazione della formula per ogni locale commerciale avremo i seguenti canoni mensili/annuali:

DESCRIZIONE	ESTREMI CATASTO FABBRICATI	SUPERFICIE NETTA (SN) mq	CANONE MENSILE UNITARIO CORRETTO (CMU) €/mq	CANONE MENSILE (CLmese) €/mq	CANONE ANNUO €/mq
LOCALE 1-civico 3	fg.136 map.973 sub1	57,00	€ 11,20	€ 638,40	€ 7.660,80
LOCALE 2-civico 4	fg.136 map.973 sub2	23,00	€ 11,20	€ 257,60	€ 3.091,20
LOCALE 3- civico 6- 7	fg.136 map.973 sub14	74,00	€ 15,40	€ 1.139,60	€ 13.675,20
LOCALE 4-civico 8	fg.136 map.973 sub19 map.974 sub19	29,00	€ 11,20	€ 324,80	€ 3.897,60
LOCALE 5- civico 9	fg.136 map.973 sub5	43,00	€ 7,84	€ 337,12	€ 4.045,44
LOCALE 6-civico 10	fg.136 map.973 sub6	37,00	€ 11,20	€ 414,40	€ 4.972,80
LOCALE 7- civici 11-12-13	fg.136 map.973 sub18 map.974 sub18	221,00	€ 15,40	€ 3.403,40	€ 40.840,80
LOCALE 8- civici 14-15	fg.136 map.973 sub17	49,00	€ 15,40	€ 754,60	€ 9.055,20
LOCALE 9- civico 16	fg.136 map.973 sub20 map.974 sub17	55,00	€ 14,00	€ 770,00	€ 9.240,00
LOCALE 10- civico 17	fg.136 map.973 sub8	28,00	€ 9,80	€ 274,40	€ 3.292,80
LOCALE 11-civico 18	fg.136 map.973 sub21 map.977 sub31	224,00	€ 12,32	€ 2.759,68	€ 33.116,16

H – CONCLUSIONI

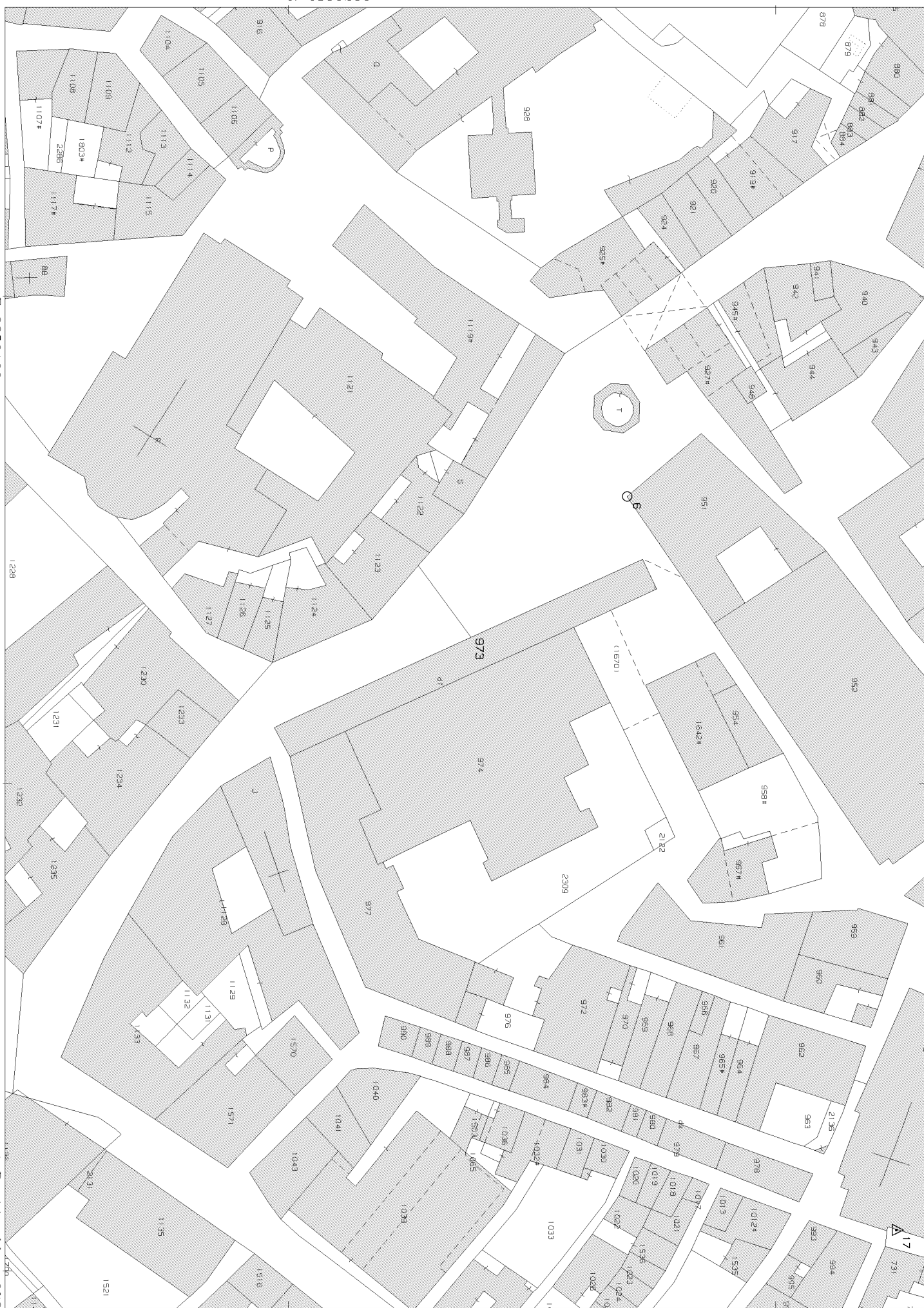
Il valori sopra determinati sono pertanto da intendersi come “più probabile valore di locazione” degli immobili stimati, mentre il “vero valore” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.

Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.

Inoltre, tali valori partono dal presupposto che i locali, oggetto della presente stima, siano liberi da vincoli e servitù gravanti su di essi oltre che in regola con le certificazioni impiantistiche e di agibilità previste dalle normative vigenti.

E- ALLEGATI

-1- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



-2- VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2020

Data: 15/09/2020 - Ora: 11.04.50 Fine
Visura n.: T100384 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 1		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		136	973	1			C/1	12	51 m²	Totale: 87 m²	Euro 1.377,55 L. 2.667.300	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	PIAZZA DEL COMUNE piano: T-1;											
Notifica	-					Partita	954	Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.05.31 Fine
Visura n.: T23198 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 2		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	136	973	2			C/1	12	33 m²	Totale: 44 m²	Euro 891,35 L. 1.725.900	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	PIAZZA DEL COMUNE piano: T-1;											
Notifica	-					Partita	954	Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.06.34 Fine
Visura n.: T23667 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 5		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		136	973	5			C/1	12	33 m²	Totale: 49 m²	Euro 891,35 L. 1.725.900	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	PIAZZA DEL COMUNE piano: T-1;											
Notifica	-					Partita	954	Mod.58		-		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.07.04 Fine
Visura n.: T23914 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 6	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		136	973	6			C/1	12	31 m²	Totale: 40 m²	Euro 837,33 L. 1.621.300	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA DEL COMUNE piano: T-1;										
Notifica		-				Partita		954		Mod.58		-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO		00155670425*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.09.31 Fine
Visura n.: T25111 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 8		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	136	973	8			C/1	13	24 m²	Totale: 38 m²	Euro 754,85
Indirizzo		PIAZZA DEL COMUNE n. 17 piano: T;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO	00155670425*	(1) Proprieta`, per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.06.03 Fine
Visura n.: T23442 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 14		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale			
1		136	973	14			C/1	12	52 m²	Totale: 64 m²	Euro 1.404,56 L. 2.719.600	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		PIAZZA DEL COMUNE piano: T;											
Notifica		-				Partita			954	Mod.58			-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.08.19 Fine
Visura n.: T24522 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 17		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		136	973	17			C/1	12	49 m²	Totale: 62 m²	Euro 1.323,52 L. 2.562.700	
Indirizzo												
PIAZZA DEL COMUNE piano: T;												
Notifica												
-												
							Partita	954	Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO		00155670425*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.07.30 Fine
Visura n.: T24104 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA	
Catasto Fabbricati	Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 18	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	136	973	18			C/1	10	182 m²	Totale: 202 m²	Euro 3.628,21
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo				PIAZZA DEL COMUNE n. 12 n. 13 piano: S2-S1;							
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2020

Data: 16/09/2020 - Ora: 10.03.59 Fine
Visura n.: T58104 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 19		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		136	973	19			C/1	12	27 m²	Totale: 35 m²	Euro 729,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA DEL COMUNE n. 8 piano: S2-S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO				00155670425*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.08.56 Fine
Visura n.: T24817 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 20		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	136	973	20			C/1	12	47 m²	Totale: 61 m²	Euro 1.269,50	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
PIAZZA DEL COMUNE n. 16 piano: S2-S1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*	(1) Proprietà per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2020

Data: 17/09/2020 - Ora: 09.09.58 Fine
Visura n.: T25344 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FABRIANO (Codice: D451) Provincia di ANCONA Foglio: 136 Particella: 973 Sub.: 21		
Catasto Fabbricati			

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	136	973	21			C/1	10	155 m²	Totale: 148 m²	Euro 3.089,96
			977	31							
Indirizzo											
PIAZZA DEL COMUNE n. 18 piano: S2-S1;											
Annotazioni											
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.an0114332/2014											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FABRIANO con sede in FABRIANO			00155670425*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D451 - Sezione - Foglio 136 - Particella 973

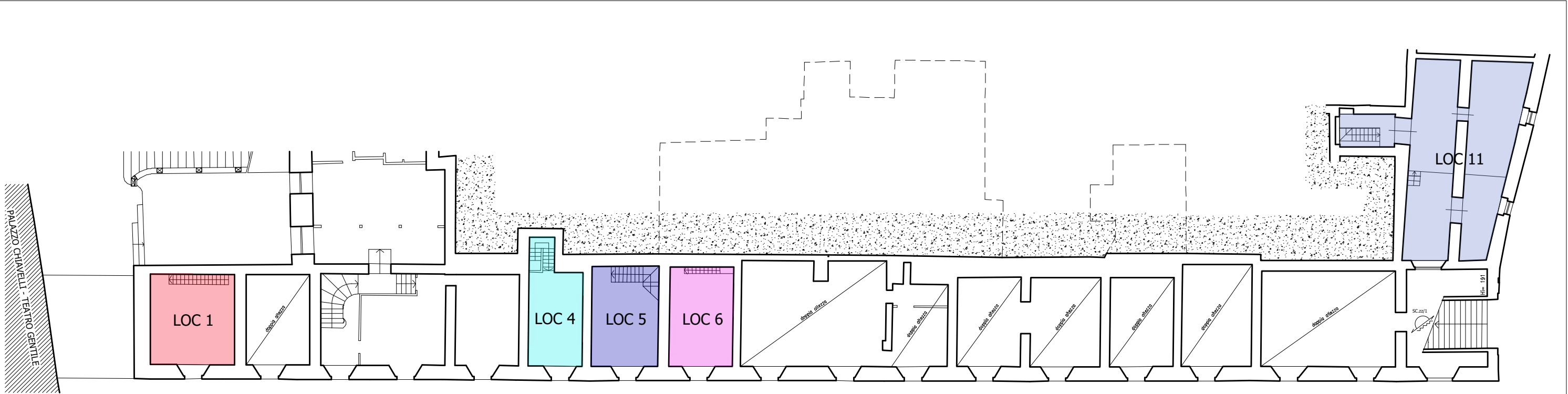
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

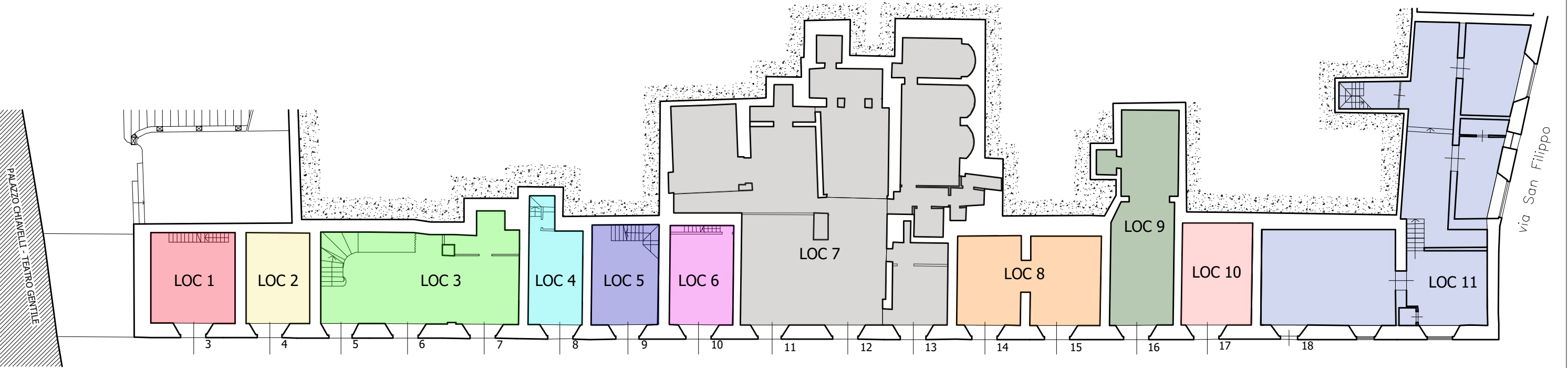
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

-3- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI

LOCALI COMMERCIALI IN PIAZZA DEL COMUNE - planimetria scala1:250



PIANO PRIMO

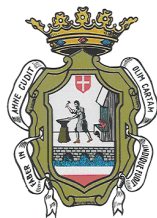


PIANO TERRA

Piazza del Comune

via San Filippo

-4- SCHEDE LOCALI



Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 1 – Piazza del Comune civico 3

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 3.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub1 cat. C1 cl.12 consistenza 51mq – Sup.Cat.87mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme
Descrizione del locale	Il locale ha ingresso autonomo con infisso in legno. La pavimentazione, in piastrelle di ceramica, si presenta in cattive condizioni. Il secondo livello, al quale si accede con una rampa di scale è a volta a botte. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico (ventilconvettore elettrico).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi sulla pavimentazione e tinteggiatura completa. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 30 mq - P1 circa 27 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio distribuito su due piani collegati da una scala interna. Attualmente è libero da contratti di locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 1-civ3 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 0,8 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativo pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 1-civ.3 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 57,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">638,40 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come "<u>più probabile valore di locazione</u>" degli immobili stimati, mentre il "<u>vero valore</u>" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 662)

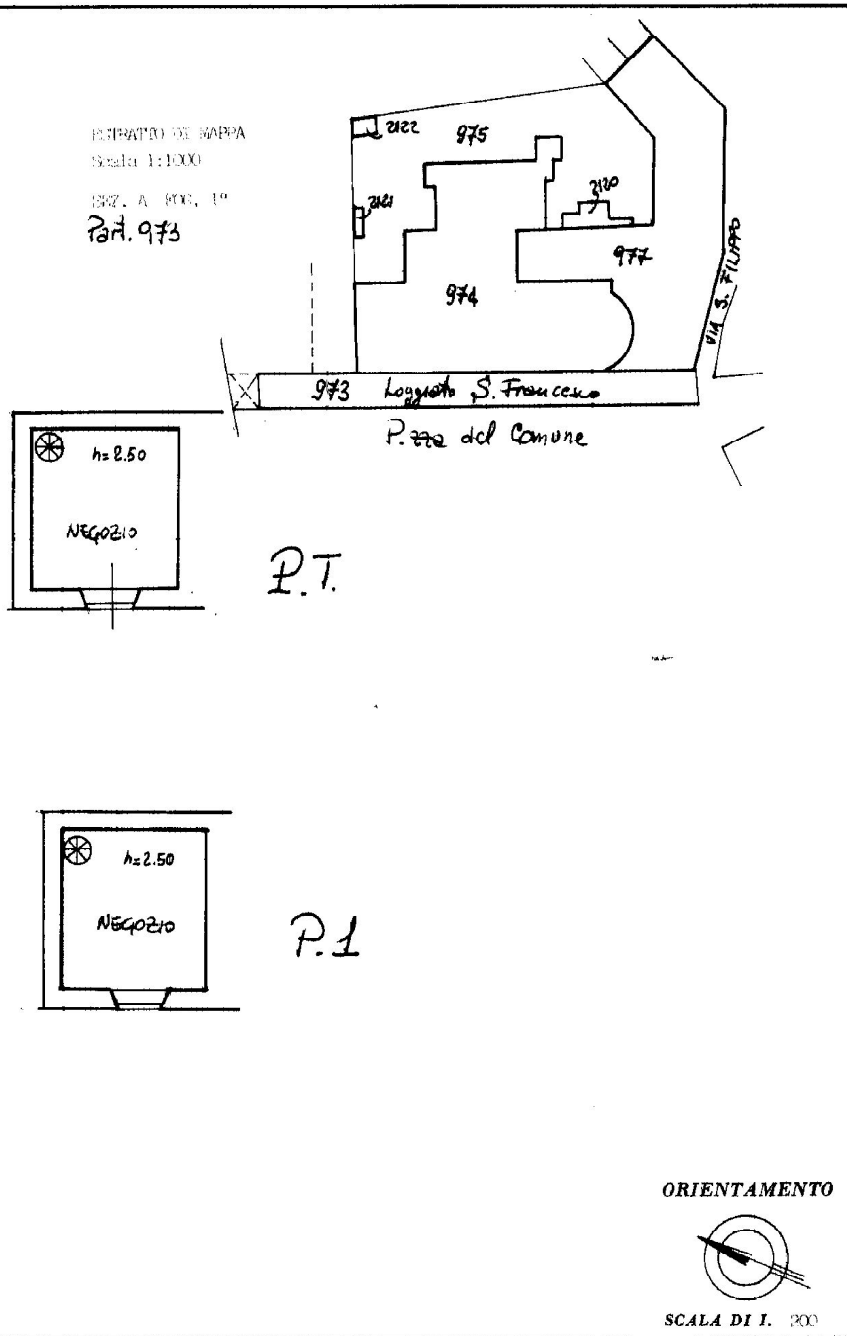
1210A
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERGATELLO Via P.zza del Comune n° 3Ditta GIULIO DI MARINOAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ALBA

ESTRATTO DI MAPPA

Scala 1:1000

SER. A. 900, 1°

Part. 973



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

272

SER. A. FOG. 1
PART. 973 / 1 FS 136Sostituzione di planimetria
per modifiche interne

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei

della Provincia di

DATA

Firma:

16.06.1989

Firma: Giulio Di Marino



Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 2 – Piazza del Comune civico 4

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 4.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub2 cat. C1 cl.12 consistenza 33mq – Sup.Cat.44mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal solo piano terra, ha ingresso autonomo con infisso in ferro. La pavimentazione, in piastrelle di ceramica, Il secondo livello, che si evince dalla planimetria catastale allegata, era costituito da un soppalco in legno che è stato rimosso. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico che però dopo la rimozione del soppalco risulta insufficiente al riscaldamento dell'intero volume.
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura completa e sostituzione o adeguamento dell'impianto termico. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 23 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è libero da contratti di locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\text{CLmese} = \text{VLMu} \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times \text{SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 2-civ.4 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 0,8 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si dà per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativo pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 2-civ.4 sarà:</p> $\text{CLmese} = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 23,00 \text{ mq} =$ <p style="text-align: center;">257,60 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

122 QA

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRIANO

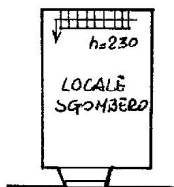
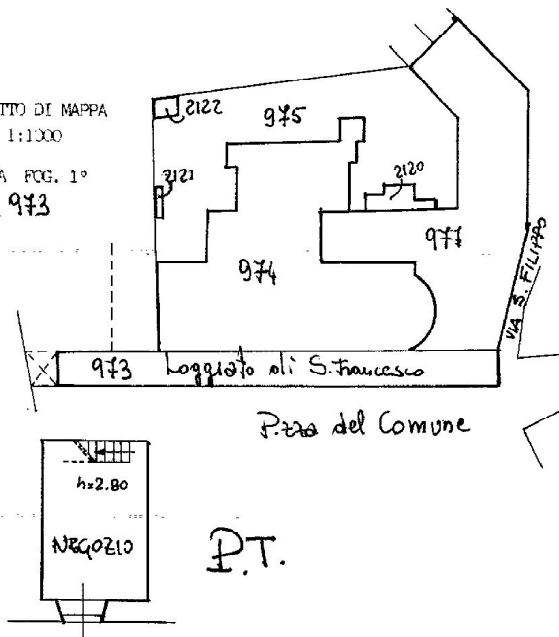
Via P.zza del Comune n. 4

Di via COMUNE DI FABRIANO

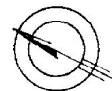
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

ESTRATTO DI MAPPA
Scala 1:1000

SEZ. A FOG. 1°
Part. 973



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 GIU. 1947
PROT. N. 273



SEZ. 4 FOG. 1°
Part. 973

Sostituzione delle planimetrie
per modifiche interne

Compilata dal Giovanni Brambini
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Genova

DATA 10.06.1947

Firma:

[Signature]





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 3 – Piazza del Comune civico 6 e 7

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 6 e 7.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub14 cat. C1 cl.12 consistenza 52mq – Sup.Cat.64 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal solo piano terra, ha ingresso autonomo con infissi in metallo. La pavimentazione è in cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico. E dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine) poste ai lati dell'ingresso.
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura completa E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 74 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\text{CLmese} = \text{VLMu} \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times \text{SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 3-civ.6 e 7 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1,1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativo pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 3-civ.6 e 7 sarà:</p> $\text{CLmese} = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 74,00 \text{ mq} =$ <p style="text-align: center;">1.139,60 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini

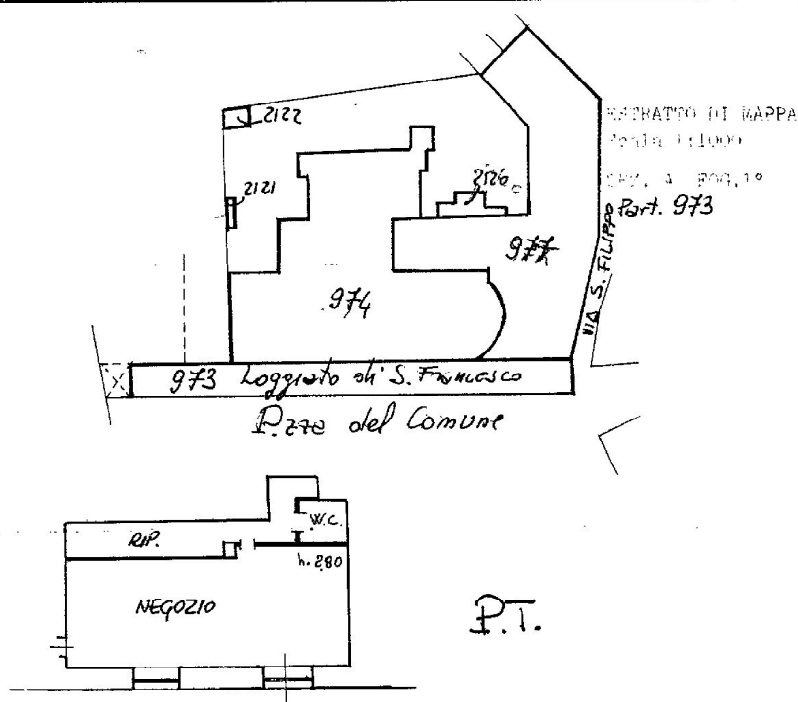


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALILire
150

113 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRIANO Via P.zza del Comune 7
Data COMUNE DI FABRIANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 266SEZ. A - FOG. 1°
Part. 973/14Sostituzione di planimetria
per frazionamento 973/3
(1636 -Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giovanni TranciniIscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di CampaniaDATA 10.01.1977Firma: G. Trancini



Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 4 – Piazza del Comune civico 8

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	I locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 8.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub19- Part.974 sub19 cat. C1 cl.12 consistenza 27mq – Sup.Cat.35 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal piano terra e piano primo, collegati da una scala interna. Ha ingresso autonomo con infissi in metallo. La pavimentazione è in cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e termico. Non è dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura completa E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 29 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è libero da contratti di locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
<p>Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa</p>	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
<p>Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa</p>	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 4-civ 8 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 0,8 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
<p>Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)</p>	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 4-civ 8 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 29,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">324,80 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come "<u>più probabile valore di locazione</u>" degli immobili stimati, mentre il "<u>vero valore</u>" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

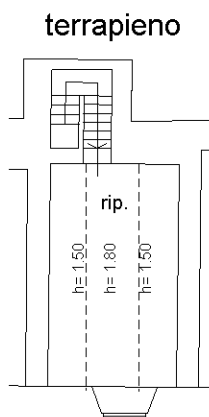
Fabiano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini



Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 5 – Piazza del Comune civico 9

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 9.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub5 cat. C1 cl.12 consistenza 33mq – Sup.Cat.49 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal piano terra e piano primo, collegati da una scala interna. Ha ingresso autonomo con infissi in legno. La pavimentazione è in pietra e marmo naturale. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale non è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico. Non è dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura completa E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 43 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal piano terra e piano primo. Attualmente è libero da contratti di locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 5-civ9 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 0,8 • c3 = 0,7 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 5-civ.9 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,8 \times 0,7 \times 1 \times 1 \times 1 \times 43,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">337,12 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini



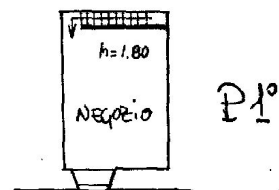
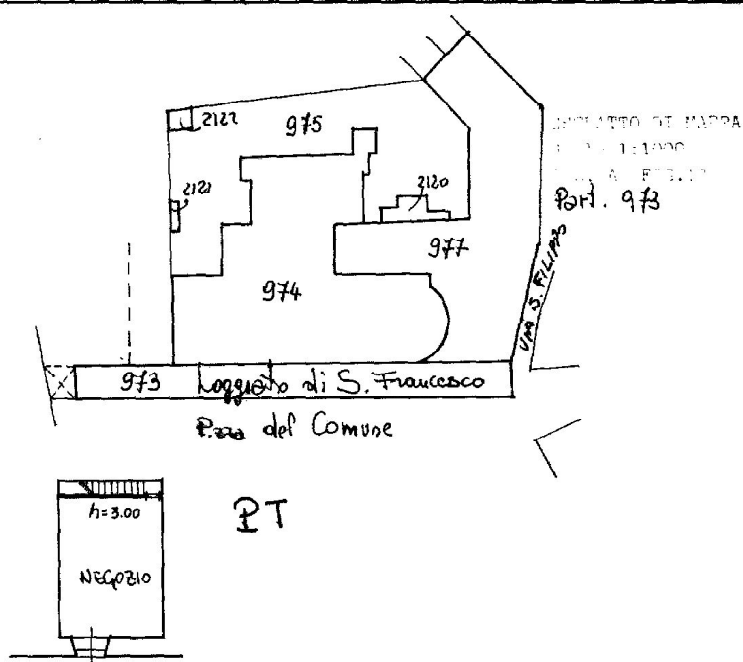


Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

1162A
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PARMA Via Piazza del Comune N° 9
Ditta COMUNE DI PARMA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

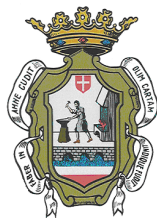
DATA 30 GIU 1977
PROV. N° 268

SEZ A Fog. 1°
PART. 973/5

Sostituzione di planimetria
per modifiche interne

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Geometra
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Parma
DATA 10.06.1977
Firma: Geometra





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 6 – Piazza del Comune civico 10

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 10.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub6 cat. C1 cl.12 consistenza 31mq – Sup.Cat.40 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme (manca in planimetria cat. l'indicazione del WC al P1)
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal piano terra e piano primo, collegati da una scala interna molto stretta. Ha ingresso autonomo con infissi in metallo. La pavimentazione al PT è in marmo, al P1 in cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico. Non è dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura completa. Oltre che alla sostituzione e integrazione dei sanitari esistenti al P1. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 37 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal piano terra e piano primo. Attualmente è libero da contratti di locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\text{CLmese} = \text{VLMu} \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times \text{SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 6-civ10 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 0,8 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 6-civ10 sarà:</p> $\text{CLmese} = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 37,00 \text{ mq} =$ <p style="text-align: center;">414,40 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come "<u>più probabile valore di locazione</u>" degli immobili stimati, mentre il "<u>vero valore</u>" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

117 **NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1936, N. 669)

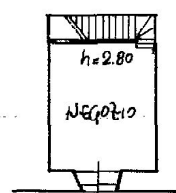
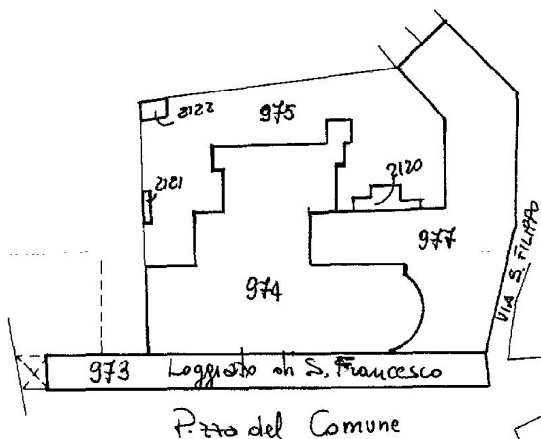
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRIANO Via P.zza del Comune n. 10
 Ditta CINQUE DI FABRIANO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

ESTRATTO DI MAPPA

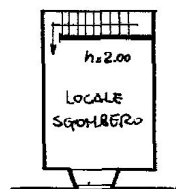
Scala 1:1000

SEZ. A FOG. 1°

Part. 973

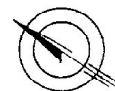


PT



PI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 GIU. 1937
 PROT. N° 270



SEZ. A. FOG. 1°
 PART. 973/6

Sostituzione della planimetria
 per modifiche interne

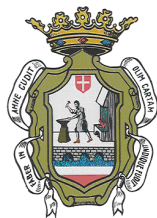
Compilata dal Geometra
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Giovanni Trampini

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Comino

DATA 15.06.1937

Firma: [Signature]





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 7 – Piazza del Comune civico 11, 12, 13

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 12 e 13.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub18-Part.974 sub18 cat. C1 cl.10 consistenza 182 mq – Sup.Cat.202 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal piano terra oltre a un locale accessorio al P1 al quale si accede d una botola (non computato nella SN). Ha ingresso autonomo con infissi in legno. La pavimentazione al PT è parte in cotto, parte in legno laminato. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in alcune stanze sono presenti mattoni a vista. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte voltati e in parte controsoffittati con cartongesso. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico. E' dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 221 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal piano terra e piano primo. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
<p>Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa</p>	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
<p>Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa</p>	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 7-civ11, 12 e 13 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1,1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
<p>Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)</p>	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 7-civ11, 12 e 13 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 221,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">3.403,40 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabiano, 07 ottobre 2020

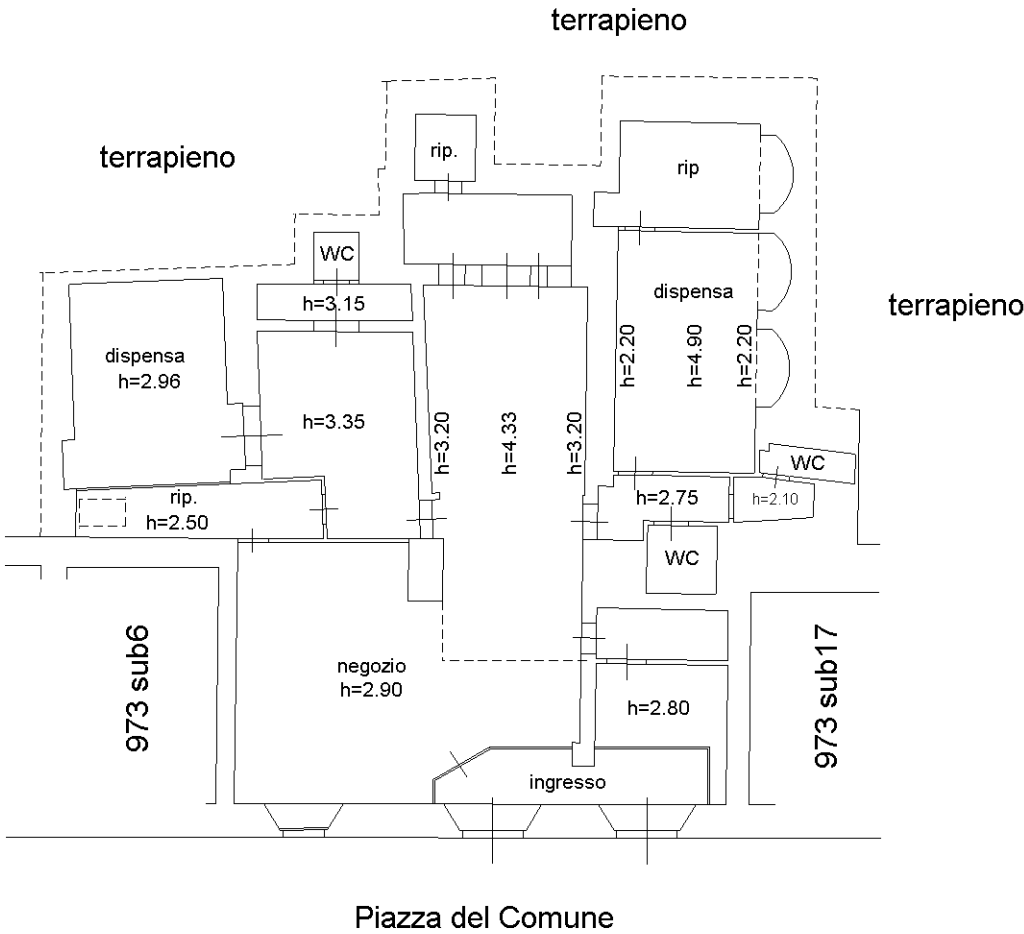
Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini

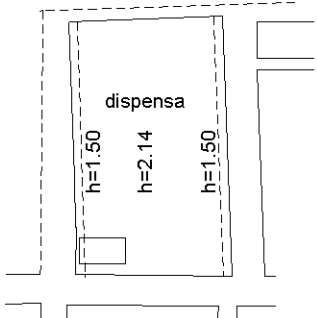
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabriano	
Piazza Del Comune	civ. 12-13
Identificativi Catastali:	Compilata da: Evangelisti Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 136	Prov. Ancona
Particella: 973	N. 697
Subalterno: 18	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (pS2)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (pS1)





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 8 – Piazza del Comune civico 14 e 15

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 14 e 15.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 Part.973 sub17 cat. C1 cl.12 consistenza 49 mq – Sup.Cat.62 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme
Descrizione del locale	I locali, costituiti dal solo piano terra. Ha ingresso autonomo con infissi in metallo. La pavimentazione al PT è in laminato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e i soffitti sono a volta in mattoni a vista. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico e idrico-sanitario. . In un locale (a destra dell'ingresso principale), è stato realizzato, dagli attuali locatari, un soppalco con struttura autonoma in acciaio, al quale si accede con una scala anche essa in acciaio. E' dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrina).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 49 mq (esclusa la superficie soppalcata)
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito da piano terra e da un soppalco realizzato dai locatari in uno dei due locali. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\text{CLmese} = \text{VLMu} \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times \text{SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 8-civ14 e 15 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1,1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 8-civ14 e 15 sarà:</p> $\text{CLmese} = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 49,00 \text{ mq} =$ <p style="text-align: center;">754,60 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

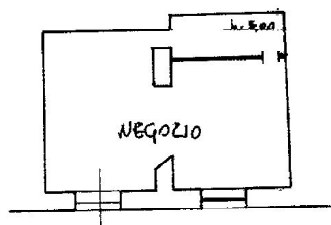
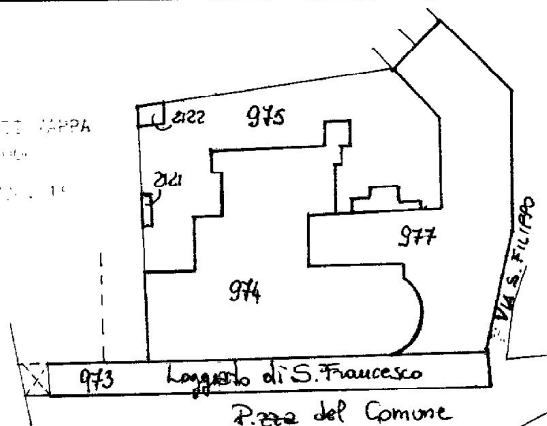
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 632)

123 OA
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRIANO Via Piazza del Comune
Ditta COMUNE DI FABRIANO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA

ESTRATTO DI MAPPA
Scala 1:1000
SEZ. A FOG. 1°
Part. 973



P.T.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

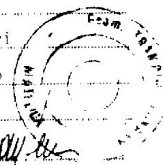
DATA 30.10.1987
PROT. N° 276

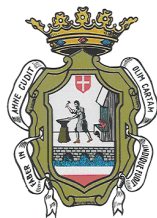
SEZ. A FOG. 1°
PART. 973/17

Sostituzione di planimetria
per fusione 973/10 e 973/11

Compilata dal Giovanni Tassinari
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Perugia

DATA 18.09.1987Firma: Giovanni Tassinari



Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 9 – Piazza del Comune civico 16

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 16.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 part.973 sub20 – part.974 sub17 cat. C1 cl.12 consistenza 47 mq – Sup.Cat.61 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal solo piano terra e da un piccolo soppalco che però, viste le dimensioni, non comporta l'applicazione del coefficiente c2. Ha ingresso autonomo con infissi in metallo. La pavimentazione è in legno laminato. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico e idrico-sanitario. Non è dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 55 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 9-civ16 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 9-civ16 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 55,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">770,00 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come "<u>più probabile valore di locazione</u>" degli immobili stimati, mentre il "<u>vero valore</u>" risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

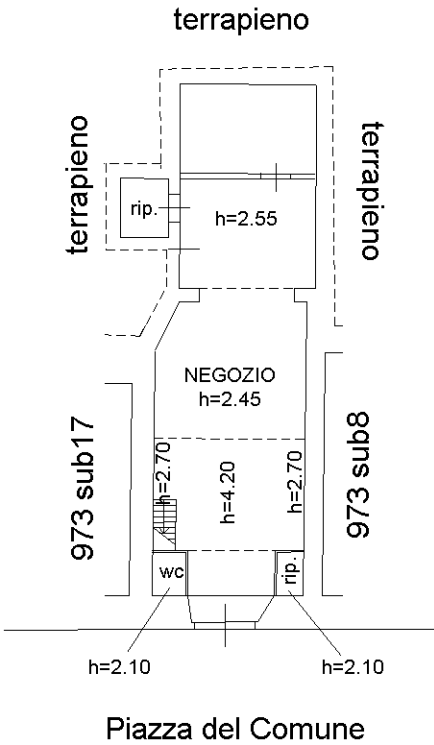
L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini



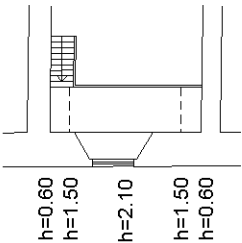
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabriano	
Piazza Del Comune	civ. 16
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 136 Particella: 973 Subalterno: 20	Compilata da: Evangelisti Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Ancona N. 111

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (pS2)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (pS1)





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 10 – Piazza del Comune civico 17

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 17.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 part.973 sub8 cat. C1 cl.13 consistenza 24 mq – Sup.Cat.38 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Non conforme
Descrizione del locale	Il locale, costituito dal solo piano terra. Ha ingresso autonomo con infissi in metallo e vetro. La pavimentazione è in cotto. Le pareti sono intonacate e i soffitti sono a volta in mattoni a vista. Il locale non è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico e idrico. Non è dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura delle pareti. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 28 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 10-civ17 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 1 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 10-civ17 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 1 \times 0,7 \times 1 \times 1 \times 1 \times 28,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">274,40 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

114QA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

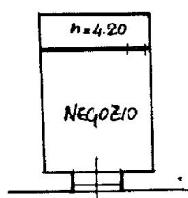
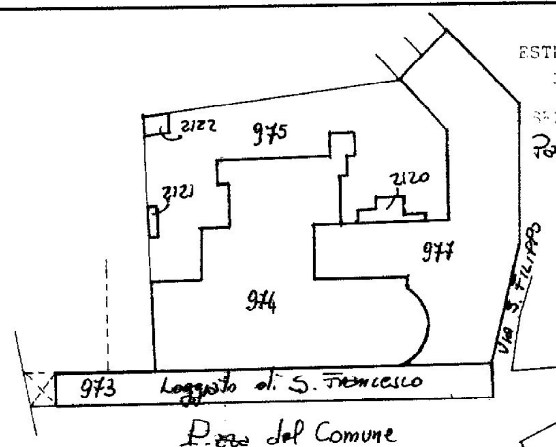
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1988, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FABRIANO

Via P.zza del Comune n° 13

Ditta COMUNE DI FABRIANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ANCONA



P.T.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

30.01.87
207SEZ. A. FOG. 1
PORT. 973/8Sostituzione di planimetrie
per insediamenti interni.

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

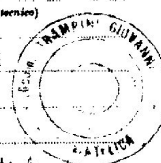
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Ancona

DATA

10.3.1987

Firma:

[Signature]





Città di Fabriano

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE PIU' PROBABILE DEI LOCALI IN PIAZZA DEL COMUNE, SOTTOSTANTI IL LOGGIATO SAN FRANCESCO RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

SCHEDA LOCALE 11 – Piazza del Comune civico 18

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
Localizzazione sul territorio	Il locale, fa parte del Loggiato San Francesco. Ha l'ingresso autonomo da Piazza del Comune al civico 18.
Individuazione catastale	Catasto fabbricati Fog. 136 part.973 sub21-part.977 sub31 cat. C1 cl.10 consistenza 155 mq – Sup.Cat.148 mq
Conformità planimetria catastale con stato di fatto	Conforme
Descrizione del locale	Il locali principali sono localizzati piano terra, i locali accessori (magazzino) al piano orimo ai quali si accede tramite una scaia interna in acciaio. Ha ingresso autonomo con infissi in legno. La pavimentazione è in parquet. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate. Il locale è provvisto di servizio igienico. È dotato di impianto elettrico e termico e idrico-sanitario. E' dotato, inoltre, di spazi espositivi (vetrine).
Interventi di manutenzione necessari	Per rendere il locale in condizioni ordinarie sotto il profilo dello stato di conservazione sono necessari interventi di tinteggiatura. E' da verificare la conformità alle norme vigenti degli impianti presenti.
Superficie Netta dei Locali	PT circa 224 mq
Vincoli e Servitù	Il Loggiato San Francesco risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

UTILIZZAZIONE DEL BENE	
Utilizzo attuale	Il locale ha una destinazione di negozio costituito dal solo piano terra. Attualmente è concesso in locazione.
Utilizzi alternativi compatibili	Eventuali utilizzi alternativi sono strettamente condizionati da un propedeutico cambio di destinazione d'uso.
Interesse comunale all'utilizzo	Locazione

STIMA	
Criterio di stima sintetico-comparativa della locazione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa il valore di locazione, per giungere al più probabile valore unitario di locazione del bene sul libero mercato, si applicherà il criterio sintetico-comparativo, ritenendolo particolarmente adatto al caso in esame.</p> <p>Pertanto il Canone di Locazione mensile (CLmese) sarà determinato utilizzando il valore di locazione medio unitario (VLMu) determinato in relazione, corretto con i coefficienti di correzione (cN°) moltiplicato poi per la superficie netta (SN) di ogni singolo immobile.</p> <p>Pertanto:</p> $\mathbf{CLmese = VLMu \times c1 \times c2 \times c3 \times c4 \times c5 \times c6 \times SN}$
Coefficienti di correzione Vedi relazione tecnico estimativa	<p>Come dettagliatamente descritto nella relazione tecnico estimativa per il LOCALE 11-civ18 si stabiliscono i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • c1 = 1 • c2 = 0,8 • c3 = 1 • c4 = 1 • c5 = 1 • c6 = 1,1 <p>N.B.: Per quanto riguarda c1 (stato di conservazione) si da per assunto che il locale sarà concesso in locazione in condizioni ordinarie pertanto con c1=1</p>
Determinazione del Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese)	<p>Il canone di locazione è calcolato sulla base del valore di locazione medio unitario (VLMu) che è stato determinato nella relazione tecnico estimativa pari a 14,00 €/mq.</p> <p>Pertanto Il più probabile Canone di Locazione mensile (CLmese) del LOCALE 11-civ18 sarà:</p> $\mathbf{CLmese = 14,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,8 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 224,00 \text{ mq} =}$ <p style="text-align: center;">2.759,68 €/mese</p> <p>Il valore sopra determinato è pertanto da intendersi come “<u>più probabile valore di locazione</u>” degli immobili stimati, mentre il “<u>vero valore</u>” risulterà dalla contrattazione, intesa come punto di incontro tra domanda e offerta e varierà in relazione alle capacità contrattuali dei contraenti.</p> <p>Pertanto si ritiene di indicare congrua una eventuale forbice di variazione del 5% in aumento o in diminuzione del valore sopra determinato.</p>

Fabriano, 07 ottobre 2020

Si allega alla presente: Planimetria Catastale

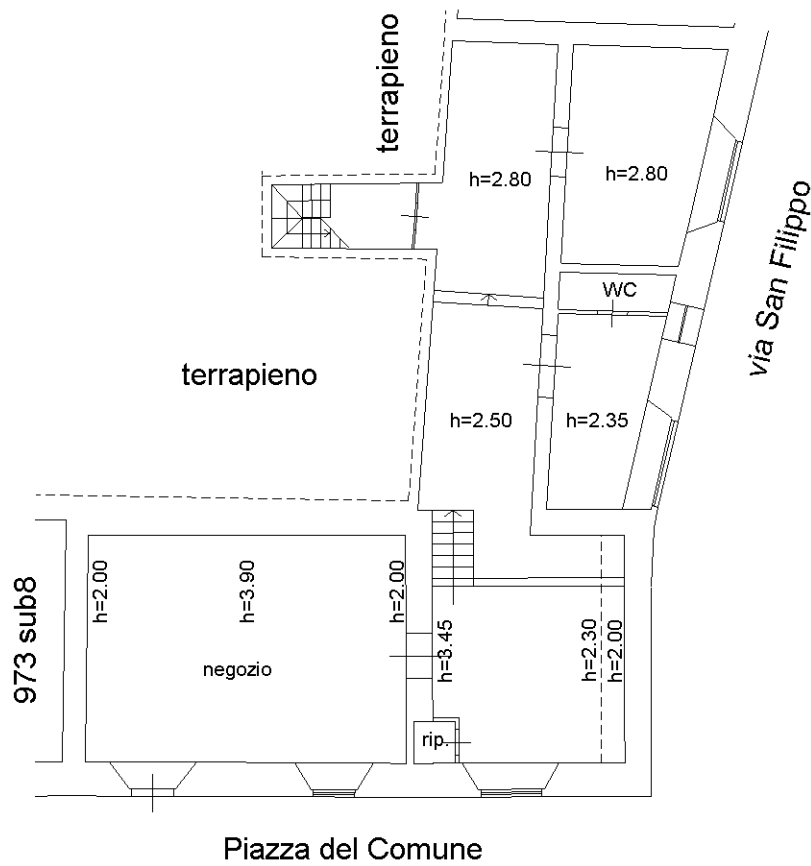
L'ISTRUTTORE TECNICO
Marcello Branchini



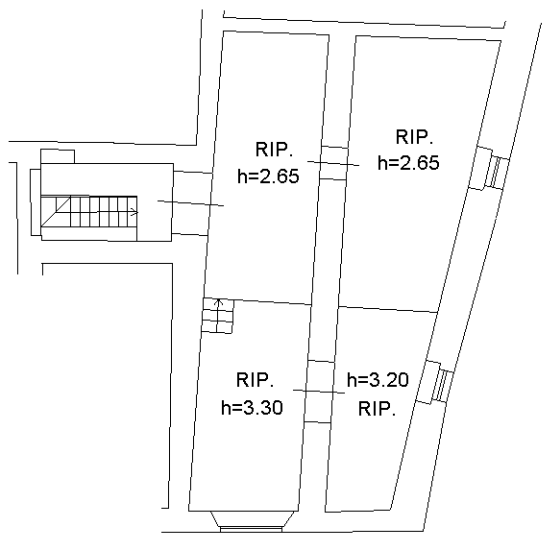
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fabriano	
Piazza Del Comune	civ. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da: Evangelisti Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 136	Prov. Ancona
Particella: 973	N. 697
Subalterno: 21	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (pS2)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (pS1)



-5- TABELLA 1
(calcolo del più probabile valore di locazione mensile/annuale)

CALCOLO CANONI LOCALI

DESCRIZIONE	ESTREMI CATASTO FABBRICATI	DESTINAZIONE	PIANI (riferiti a Piazza del Comune)	SUPERFICIE NETTA (SN) mq	VALORE DI LOCAZIONE MENSILE UNITARIO (VLMu) €/mq	stato di conservazione (c1)	disposizione su due livelli (c2)	carenza/assenza di servizi igienici (c3)	dotazioni impiantistiche particolari (c4)	carenza/assenza di impianti ordinari (c5)	disponibilità di spazi espositivi (vetrine) (c6)	CANONE MENSILE UNITARIO CORRETTO (CMU) €/mq	CANONE MENSILE (CLmese) €/mq	CANONE ANNUO €/mq
LOCALE 1-civico 3	fg.136 map.973 sub1	commerciale	PT-P1	57,00	€ 14,00	1	0,8	1	1	1	1	€ 11,20	€ 638,40	€ 7.660,80
LOCALE 2-civico 4	fg.136 map.973 sub2	commerciale	PT	23,00	€ 14,00	1	1	1	1	0,8	1	€ 11,20	€ 257,60	€ 3.091,20
LOCALE 3- civico 6- 7	fg.136 map.973 sub14	commerciale	PT	74,00	€ 14,00	1	1	1	1	1	1,1	€ 15,40	€ 1.139,60	€ 13.675,20
LOCALE 4-civico 8	fg.136 map.973 sub19 map.974 sub19	commerciale	PT-P1	29,00	€ 14,00	1	0,8	1	1	1	1	€ 11,20	€ 324,80	€ 3.897,60
LOCALE 5- civico 9	fg.136 map.973 sub5	commerciale	PT-P1	43,00	€ 14,00	1	0,8	0,7	1	1	1	€ 7,84	€ 337,12	€ 4.045,44
LOCALE 6-civico 10	fg.136 map.973 sub6	commerciale	PT-P1	37,00	€ 14,00	1	0,8	1	1	1	1	€ 11,20	€ 414,40	€ 4.972,80
LOCALE 7- civici 11-12-13	fg.136 map.973 sub18 map.974 sub18	commerciale	PT	221,00	€ 14,00	1	1	1	1	1	1,1	€ 15,40	€ 3.403,40	€ 40.840,80
LOCALE 8- civici 14-15	fg.136 map.973 sub17	commerciale	PT	49,00	€ 14,00	1	1	1	1	1	1,1	€ 15,40	€ 754,60	€ 9.055,20
LOCALE 9- civico 16	fg.136 map.973 sub20 map.974 sub17	commerciale	PT	55,00	€ 14,00	1	1	1	1	1	1	€ 14,00	€ 770,00	€ 9.240,00
LOCALE 10- civico 17	fg.136 map.973 sub8	commerciale	PT	28,00	€ 14,00	1	1	0,7	1	1	1	€ 9,80	€ 274,40	€ 3.292,80
LOCALE 11-civico 18	fg.136 map.973 sub21 map.977 sub31	commerciale	PT-P1	224,00	€ 14,00	1	0,8	1	1	1	1,1	€ 12,32	€ 2.759,68	€ 33.116,16