
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 176/2014 --- Omissis ---

Curatore Dott.ssa Simona ROMAGNOLI

Perizia Estimativa Palazzina "L"

Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	6
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) - via Roma snc.....	7
Bene N° 3 - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) - via Roma snc.....	7
Bene N° 4 - Autorimessa ubicata a Jesi (AN) - via Roma snc.....	7
Bene N° 5 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	8
Bene N° 6 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	8
Bene N° 7 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	8
Bene N° 8 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	8
Bene N° 9 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	9
Bene N° 10 – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
ELENCO ALLEGATI.....	16

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Simona Romagnoli, Curatrice Fallimentare della società --- Omissis ---, viene redatta la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili appartenenti alla ditta fallita.

I beni consistono in un insieme di unità immobiliari (appartamenti, autorimesse, altre unità in corso di costruzione), ripartite su più palazzine, con diverso stato di avanzamento dei lavori (alcune unità sono ultimate, altre sono allo stato grezzo o da ultimare), ubicate nel Comune di Jesi (AN) e racchiuse tra le vie Roma / Diaschi / dei Fornaciai / della Fornace, nella zona sud-ovest della città, costituenti il complesso residenziale denominato "Borgo Cartiera".

Sono inquadrati all'interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Ex Cartiera Ripanti", approvato definitivamente in data 06/06/2005 dal Comune di Jesi con Convenzione Urbanistica stipulata con l'Ente in data 25/10/2005.

Il piano di recupero presentato prevedeva la realizzazione di dieci blocchi edilizi, urbanisticamente individuati con lettere dalla A alla L, dei quali attualmente solo otto appartengono, in varia misura e con diverse consistenze, alla procedura in oggetto.

I blocchi edilizi sono i seguenti:

- Fabbricato A;
- Fabbricati B e C, accorpati tra loro;
- Fabbricato D, di altra proprietà;
- Fabbricato E, dove la società --- Omissis --- possiede solo i locali interrati e seminterrati in corso di costruzione;
- Fabbricato F, di altra proprietà;
- Fabbricato G;
- Fabbricato H;
- Unità I, consistente in un fabbricato quasi completamente demolito, di altra proprietà, su cui era prevista la realizzazione di 9 appartamenti e 9 box auto;
- Fabbricato L.

Oggetto della presente perizia è la palazzina denominata "Fabbricato L".

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E)
- **Bene N° 3** - Autorimessa ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E)
- **Bene N° 4** - Autorimessa ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 5** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 6** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 7** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 8** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 9** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);
- **Bene N° 10** - Edificio in corso di costruzione ubicato a Jesi (AN) - via Roma snc (Coord. Geografiche: 43°30'44.8"N 13°13'54.1"E);

DESCRIZIONE

Tutti i beni della presente perizia si trovano all'interno dello stesso immobile, edificato in seguito alla demolizione di edifici preesistenti, e consiste in un fabbricato, in corso di costruzione, che si sviluppa su quattro piani: tre fuori terra, destinati alle abitazioni, ed uno interrato, dove sono presenti le autorimesse e le cantine.

L'edificio è situato in una zona residenziale a circa 750 m dall'Arco Clementino, situato all'inizio di Corso Matteotti, che conduce nel centro storico di Jesi.

Nella zona sono inoltre presenti anche diversi servizi quali: negozi, attrezzature pubbliche, due centri commerciali ed un parco.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili, oggetto della presente perizia, appartengono al seguente debitore:

- ✓ --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

Codice Fiscale: --- Omissis ---

Via Pasquinelli 2/A

Jesi (AN)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti: ---

✓ Omissis --- (Proprietà 1/1).

Si precisa che nell'immobile sono presenti 8 unità immobiliari, con destinazione d'uso autorimesse, appartenenti ad altri proprietari.

Si segnala inoltre che parte della corte del fabbricato è asservita ai vari camminamenti che collegano i fabbricati limitrofi facenti parte del compendio immobiliare (Servitù di passaggio pedonale, note di trascrizione RG n. 26482, RP n. 14832, e RG n. 26483, RP n. 14833 del 29/10/2005).

CONSISTENZA

Le superfici lorde dell'immobile, raggruppate considerando la loro destinazione d'uso, risultano le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine ed autorimesse		518 mq	1	518 mq	2,40 m	Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale autorimesse e cantine:				518 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamenti		524 mq	1	524 mq	2,70 m	Piano Terra
Appartamenti		479 mq	1	479 mq	2,70 m	Piano Primo
Appartamenti		402 mq	1	402 mq	2,70 m	Piano Secondo
Balconi appartamenti		156 mq	0,30	46,80 mq		Piani Primo, Secondo
Corti Private		566 mq	0,1	56,6 mq		Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				≅ 1.508 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	64	63	231		In corso di costruzione						
--	----	----	-----	--	-------------------------	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	232		C/6	4	14 mq	16 mq	€ 31,09	S1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

BENE N° 3 - AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	233		C/6	4	16 mq	18 mq	€ 35,53	S1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali

BENE N° 4 - AUTORIMESSA UBICATA A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	64	63	234		C/6	4	18 mq	20 mq	€ 39,97	S1		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

BENE N° 5 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	236		In corso di costruzione					S1	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 6 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	237		In corso di costruzione					S1	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 7 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	238		In corso di costruzione					S1	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 8 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	64	63	239		In corso di costruzione					S1	
--	----	----	-----	--	-------------------------	--	--	--	--	----	--

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 9 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	240		In corso di costruzione					S1	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

BENE N° 10 – EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO A JESI (AN) - VIA ROMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	64	63	241		In corso di costruzione					S1-T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

Essendo il bene in corso di costruzione non è presente la planimetria catastale pertanto, in seguito al sopralluogo effettuato, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Dal punto di vista conservativo l'immobile appare in discrete condizioni: non si riscontrano, visivamente, ammaloramenti nelle strutture portanti sia del piano terra che in quello interrato; per quanto riguarda i piani superiori si precisa che gli stessi non sono stati ispezionati per mancanza dei collegamenti verticali.

Le pareti di tamponamento del cortile interno dovranno, invece, essere ripulite poiché attualmente sono presenti delle efflorescenze varie dovute all'esposizione agli agenti atmosferici.

Al piano interrato, a causa dell'ammaloramento della guaina bituminosa del piano superiore, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ingresso pedonale alla palazzina avviene attraverso un percorso pedonale che, partendo dalle vie limitrofe, si conclude parallelamente alla facciata principale dell'edificio, situata a Nord. Tali passaggi pedonali sono stati realizzati solo in parte, precisamente solo il tratto che conduce verso via Diaschi e verso via Roma, mentre quello tra i fabbricati "I" ed "L" dove essere realizzato. Si precisa che questo ultimo tratto di percorso pedonale insisterà su un area di pertinenza dell'immobile e pertanto dovrà essere soggetto a servitù di passaggio pedonale, facendo parte del sistema della viabilità pedonale dell'intero complesso residenziale (Si veda Allegato n. 6).

L'ingresso carrabile, invece, avviene da via Diaschi e tramite una rampa inclinata si accede al piano seminterrato in cui vi sono le autorimesse.

Il progetto originale prevedeva la realizzazione di 7 appartamenti al piano terra, 6 appartamenti al piano primo e 5 appartamenti al piano secondo. Successivamente venne fatta richiesta di variante per realizzare 20 appartamenti al posto dei 18 originali, con rimodulazione delle unità al piano interrato e alcune variazioni di aperture nei prospetti.

Dal punto di vista distributivo l'immobile, di forma rettangolare, presenta un cortile interno nel quale verranno ricavate le corti esclusive per gli appartamenti del piano terra; gli stessi saranno altresì dotati anche di corti esclusive esterne e l'ingresso agli appartamenti avverrà dal cortile centrale interno.

Un altro appartamento invece, che si sviluppa cielo-terra su tre piani, è posto in prossimità dello spigolo est del fabbricato ed ha l'accesso, sempre tramite corte privata, direttamente dal passaggio pedonale che corre lateralmente all'edificio. L'immobile è collegato, attraverso una scala interna, anche al piano interrato dove sono presenti l'autorimessa e una cantina collegata con l'unità immobiliare.

L'accesso agli altri appartamenti, posti ai piani superiori e tutti dotati di balconi, avviene da unico ingresso condominiale che conduce a due blocchi scala separati, serviti da ascensore, che arrivano fino al piano interrato. Il primo blocco scale si trova in prossimità dell'ingresso condominiale, il secondo è situato dopo il cortile interno ed è raggiungibile attraverso un percorso pedonale che costeggia le corti degli appartamenti situati al piano terra.

La copertura, a doppia falda nel progetto originale, è stata poi realizzata di tipo piano per alloggiare gli impianti tecnologici previsti (boiler, centrali termiche, pannelli solari termici, motori degli impianti di condizionamento, ecc.).

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato realizzata in opera, solai di piano e di copertura in latero cemento e tamponature interne ed esterne in laterizio. La finitura esterna dell'edificio è costituita prevalentemente da mattoncini facciavista alternati da specchiature intonacate, mentre internamente l'immobile si presenta ancora allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco e solaio di calpestio con massetto a vista.

Sono inoltre state realizzate le partizioni fra le varie unità e le linee principali di scarico. Al piano interrato, in alcuni box, sono state montate le serrande basculanti.

Risultano ancora da completare: le strutture dei balconi, in quanto è presente solo la struttura principale a sbalzo, costituita da profilati in acciaio, le scale di collegamento ai vari piani e tutti gli impianti (elettrico, termico, idrico).

Indicativamente lo stato di avanzamento dei lavori, allo stato attuale, può essere stimato intorno 42% e così suddiviso:

- un 30% dato dalle strutture portanti comprensive di scavi, drenaggi, ecc.;
- un 12% costituito dalle tamponature esterne, i divisori tra le unità, comprese quelle tra le autorimesse, le porte basculanti e parte degli impianti nelle autorimesse, il sistema degli scarichi, le impermeabilizzazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobili risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in "Territorio urbano di trasformazione TT - Ambiti in trasformazione TT3.8" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinati dagli articoli 34 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Art. 34 –Territorio urbano di trasformazione TT

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

Il territorio urbano di trasformazione TT si articola in TT1-Ambiti di nuova urbanizzazione, TT2-Ambiti da ristrutturare, TT3-Ambiti in trasformazione. Le industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali dovranno collocarsi nelle aree in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

Art. 38 –Ambiti in trasformazione TT3

Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:

TT3.1 –Appennini alta 1

TT3.2 –Appennini bassa

TT3.3 Grotte di Frasassi

TT3.4 – Foro Boario

TT3.5 – Fater

TT3.6 – S. Maria del Piano 1

TT3.7 – Pieralisi

TT3.8 – Cartiera Ripanti

TT3.9 – Vecchio Ospedale

TT3.10 – Freddi

TT3.11 – S. Maria del Piano 2

TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2

2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato n. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito all'accesso agli atti sono emersi i seguenti atti autorizzativi relativi all'immobile in esame:

- D.I.A. n. 2005P1082 del 25/11/2005 per demolizioni puntuali sul fabbricato esistente;
- Permesso di Costruire n. 2007P1092 del 27/11/2007 per la costruzione dell'edificio;

Successivamente venne richiesto un Permesso di Costruire (pratica protocollo n. 15120 del 28/04/2011) per ultimazione dei lavori al piano interrato e per effettuare alcune modifiche sia interne, relativamente alla diversa distribuzione degli appartamenti, che esternamente lungo i prospetti. Tale Permesso di Costruire non risulta però rilasciato e la pratica è stata archiviata d'ufficio.

Pertanto lo stato attuale risulta **non conforme** rispetto al Permesso di Costruire rilasciato 2007 e le difformità riguardano:

- la diversa distribuzione interna degli appartamenti;
- lungo il prospetto posteriore la presenza di balconi al piano secondo presentano una diversa sagoma così come la distribuzione delle aperture (difformità sia planimetriche che prospettive).

Si precisa inoltre che il Permesso di Costruire, rilasciato il 27/11/2007, risulta scaduto, così come la convenzione urbanistica del 25/10/2005, e pertanto per l'ultimazione dei lavori sarà necessaria una nuova richiesta di titolo edilizio.

Dal punto di vista strutturale è presente un Certificato di Collaudo Statico e di Conformità n. 2357/07 depositato il 30/04/2009.

Per quanto riguarda la rampa di accesso carrabile al piano interrato andrà verificata la presenza o meno del relativo deposito strutturale, come anche sarà da verificare un eventuale adeguamento del progetto strutturale alle variazioni apportate al progetto originale (ad es. copertura piana, nuova conformazione dei balconi che si affacciano sul cortile piccolo, ecc).

Andrà verificato anche lo stato della pratica antincendio per le autorimesse, in quanto sulle tavole progettuali relative alla variante al permesso di costruire (non rilasciato) era previsto un collegamento alla scala esterna come via di fuga, attualmente non presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima dei beni viene effettuata utilizzando il metodo del **valore di trasformazione**. Il metodo parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato per confronto con beni simili, da cui si detraggono le spese necessarie per completare il bene.

Per la determinazione delle consistenze ci si è basati sulle planimetrie catastali e sulla documentazione progettuale messa a disposizione dalla ditta e successivamente verificate a campione nel corso dei vari sopralluoghi effettuati.

Per la determinazione del valore di mercato del bene è stato utilizzato il metodo comparativo; si sono svolte ricerche, sono stati consultati operatori del settore immobiliare ed è stata acquisita tutta la documentazione disponibile per basare la valutazione su dati attendibili.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali, o di una loro quota nel caso di muri di confine, così da determinare la superficie principale lorda dell'immobile, calcolata in accordo col D.P.R. 138/98. Alla superficie principale lorda si deve aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguglio.

In generale i coefficienti utilizzati sono:

- per le aree scoperte viene utilizzato un coefficiente di ragguglio pari a 0,1;
- per i balconi e le terrazze un coefficiente pari a 0,3 fino ad una superficie di 25 mq, e pari a 0,1 per la superficie eccedente.

Dall'analisi delle offerte commerciali, di immobili simili a quello in esame ed ubicati nelle vicinanze, è emerso quanto segue:

- trilocale situato in via Roma, 65 mq, con balconi e autorimessa, per una superficie commerciale pari a 77 mq, costruzione recente, prezzo richiesto €140.000,00 (1.818 €/mq);
- trilocale situato in via Roma, 70 mq, con ingresso indipendente, piccolo terrazzo, corte di 40 mq, autorimessa, per una superficie commerciale stimata pari a 85 mq, costruzione recente, classe energetica E, prezzo richiesto € 120.000,00 (1.412 €/mq).

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al secondo semestre 2020, riportano, per la zona in questione e per questa tipologia di immobili, valori oscillanti tra 1.200 e 1.650 €/mq per abitazioni in condizioni "ottime", e tra 520 e 760 €/mq per box in condizioni "normali". Queste quotazioni si riferiscono alla superficie commerciale lorda come innanzi definita.

In base ai dati riportati, alle caratteristiche del fabbricato e considerando che l'edificio si trova in una posizione abbastanza centrale ed inserito in un buon contesto ambientale, si ritiene congruo attribuire un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a 1.650 €/mq per le abitazioni, e pari a 800 €/mq per le unità al piano interrato, nell'ipotesi di lavori ultimati e quindi di

fabbricato nuovo.

Nella tabella che segue viene determinato il valore commerciale totale del fabbricato a nuovo calcolato sulla base delle superfici lorde moltiplicate per i coefficienti di ragguglio come riportato nel paragrafo "Consistenze" a pag. 7:

Destinazione	Piano	Sup. commerciale	€/mq	Valore commerciale
Cantine ed autorimesse	Seminterrato	518 mq	€ 800,00	€ 414.400,00
Appartamenti	Piano Terra	524 mq	€ 1.650,00	€ 864.600,00
Appartamenti	Piano Primo	479 mq	€ 1.650,00	€ 790.350,00
Appartamenti	Piano Secondo	402 mq	€ 1.650,00	€ 663.300,00
Balconi appartamenti	Piani Primo, Secondo	46,80 mq	€ 1.650,00	€ 77.220,00
Corti Private	Piano Terra	56,6 mq	€ 1.650,00	€ 76.890,00
Valore commerciale totale				€ 2.903.260,00

Da tale valore si deve detrarre l'utile di impresa, i costi delle opere da realizzare, determinati sulla base dei computi metrici estimativi relativi alle opere da ultimare e cautelativamente maggiorati di un 15% per tener conto di eventuali imprevisioni in corso d'opera, gli oneri tecnici, quelli amministrativi e finanziari secondo la tabella di seguito riportata giungendo al più probabile valore attuale di mercato dell'immobile che ammonta ad € 954.000,00.

Valore commerciale		€ 2.903.260,00
Utile d'impresa	12%	€ 348.391,20
Valore commerciale al netto dell'utile di impresa		€ 2.554.868,80
Costi per ristrutturazione immobile		€ 1.368.500,00
Oneri Tecnici	7 %	€ 95.795,00
Oneri Amministrativi	5 %	€ 68.425,00
Oneri finanziari	5 %	€ 68.425,00
Totale spese ed oneri		€ 1.601.145,00
Valore di stima immobile attuale		€ 953.723,80

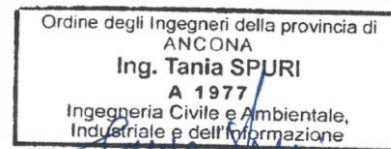
Il valore di stima dell'Immobile "L", nello stato attuale in cui si trova (in corso di costruzione), e relativamente alla parte di proprietà della società "Charta srl" ammonta ad € 954.000 (euro novecentocinquantaquattromila/00).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto consulente Tecnico di Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fabriano, 12/05/2021

Il C.T.

Ing. Tania Spuri



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ n. 1 – Estratto di Mappa;
- ✓ n. 2 – Elaborati planimetrici;
- ✓ n. 3 - Visure catastali;
- ✓ n. 4 – Planimetria Catastali;
- ✓ n. 5 – Planimetria Generale del complesso immobiliare;
- ✓ n. 6 – Planimetria del complesso immobiliare in cui si evince il percorso pedonale;
- ✓ n. 7 – Estratto del P.R.G.;
- ✓ n. 8 – Atti autorizzativi edilizi;
- ✓ n. 9 – Documentazione fotografica.