

**Tribunale civile di Ancona-Procudura Fallimentare
176/14
IMMOBILI DI VIA MONTELATIERE 28
A SAN MARCELLO (AN)
PROPRIETA' [REDACTED]
RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

PREMESSA

Su incarico conferito dal Curatore Fallimentare Avv. Sara Ubertini, a seguito del mandato del Sig. Giudice Dott. Simone Romito, si è provveduto alla stima dell' immobile di proprietà della [REDACTED]. Si tratta di un edificio industriale, con area annessa, sito in Via Montelatiere, 28 (già Via dell'Antico) a San Marcello.



La localizzazione dell'immobile su aerofotogrammetria

Provveduto all'acquisizione della documentazione disponibile ed ai necessari accertamenti presso i vari enti, espletato l'incarico affidato si procede all'esposizione della seguente Relazione Tecnica di Stima sulla base dei dati metrici desunti dalla documentazione e in parte riscontrati in situ, portando in allegato si riporta la documentazione

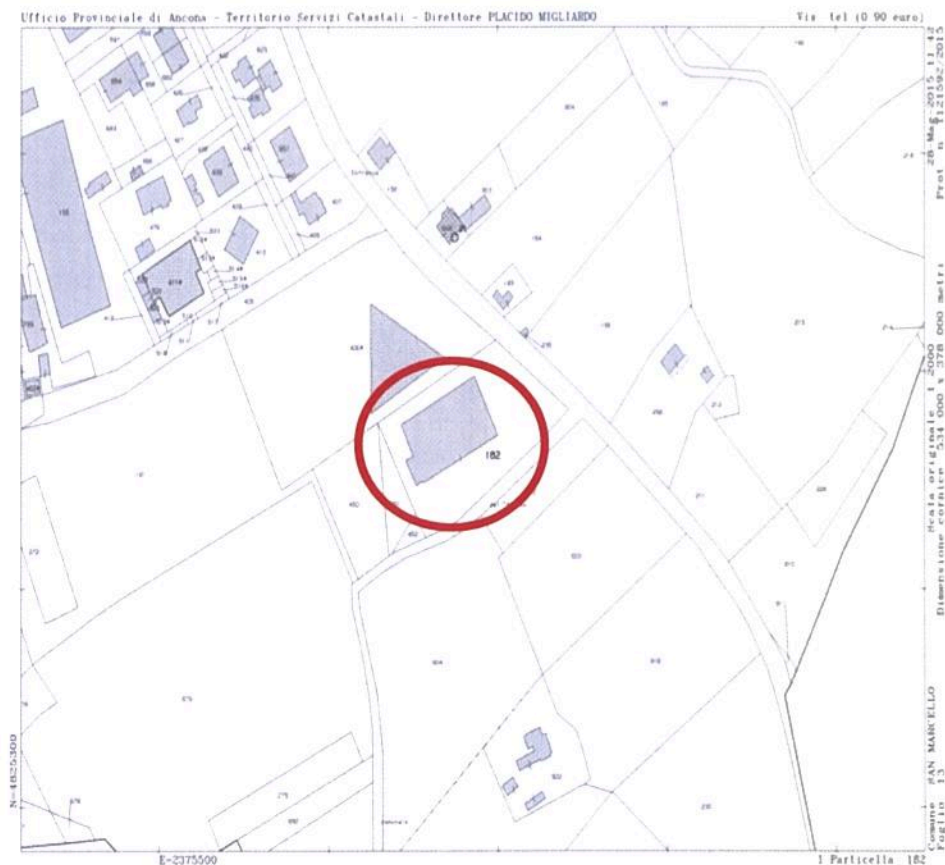
Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ingegnere iscritto all'Albo Ingegneri prov. Ancona n. 2209

ritenuta maggiormente significativa e quanto altro ritenuto utile

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OGGETTO DI STIMA, UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Si tratta di un edificio di tipo industriale a pianta rettangolare regolare situato all'interno di un'ampia corte



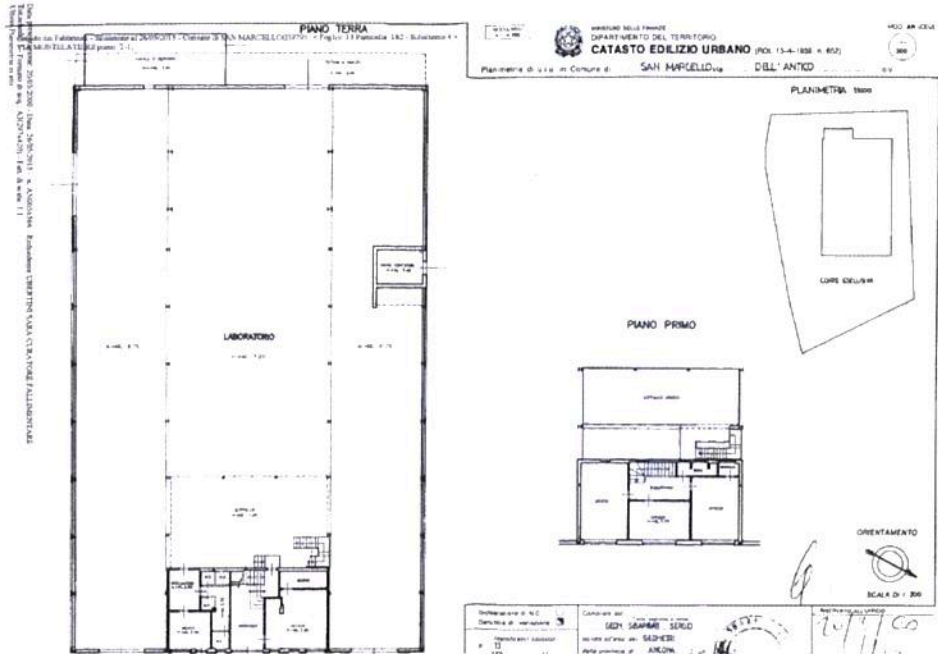
Dott. ing. Carlo Giombini
Ordine degli Ingegneri Ancona n. 2245

La localizzazione dell'immobile su mappa catastale

esclusiva recintata. Ubicato in Via Montelatiere, 28 a ridosso della S.P. 18, Jesi-Monterado nel tratto che congiunge l'abitato di Jesi a quello di San Marcello, è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 13 con la Particella 182 sub 4 e 5 - Categoria D/1 Rendita Catastale € 6.021,89;

al Fgl. 13 del N.C.T. dello stesso Comune con la particella 182 viene descritto un ente urbano di are 53 centiare 54 ovvero mq 5.354.

Il tutto è intestato a [REDACTED], con sede in
Via [REDACTED], 7 - P.I. [REDACTED].



La planimetria catastale

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Fabbricati - Si tratta in sostanza di un unico corpo di fabbrica cui si sono aggiunte in aderenza sul lato Ovest una baracca



L'edificio industriale visto da S/E

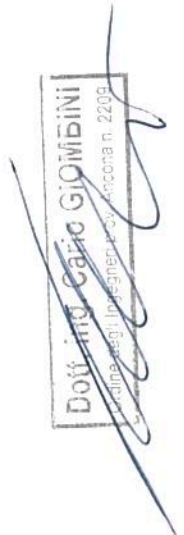
Ing. Carlo GIOMBINI
 Via [REDACTED] Ancona n. 22/2a

in lamiera e una tettoia a sbalzo . L'edificio principale ha struttura in acciaio con copertura a volta su tre campate, di cui quella centrale di maggiori dimensioni, con travi reticolari in acciaio e manto in tegoli di fibrocemento; ha ospitato, nel corso degli anni, varie attività di tipo industriale e artigianale ed è strutturata in maniera abbastanza versatile per l'impiego di varie tipologie di insediamento; attualmente è praticamente sgombro.

L'assetto distributivo si articola su due livelli e con tre tipologie asimilabili e individuabili per analogia costruttiva, distributiva e di finitura: **1 Area amministrativa/servizi**: collocata nella parte mediana del fronte est (principale), caratterizzata dalla presenza di una serie di ambienti circoscritti e articolati

su due livelli, organizzati con pareti in muratura e solaio intermedio **2 Laboratorio**: spazio sostanzialmente indiviso che cinge l'area amministrativa e si sviluppa sull'intero impianto planimetrico dell'edificio; a ridosso dell'area uffici è stato realizzato un soppalco collegato al piano terreno da una scala in acciaio così come la struttura di pertinenza **3 Locale deposito e tettoia**: costruzioni di servizio realizzate per esigenze operative a ridosso del fronte Ovest. La tettoia si estende su tutto il fronte con struttura a sbalzo in acciaio; il locale di servizio è sostanzialmente una baracca in lamiera su intelaiatura in profili collocata sullo stesso lato in prossimità dello spigolo Sud.

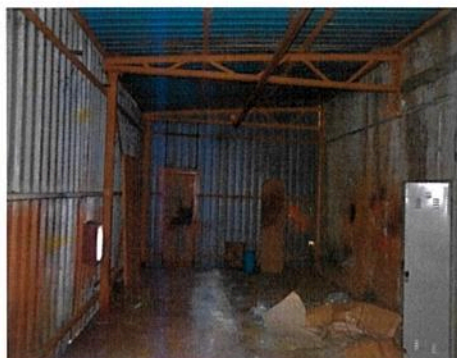
Un intervento, relativamente recente, ha modificato l'aspetto esteriore intrucendo un sistema di rivestimento delle facciate (Nord, Est e Sud) con pannellature policromatiche su struttura intelaiata in profili metallici ancorati alle facciate preesistenti.



Dott. ing. Carlo Giombini
Ordine degli Ingegneri di Ancona n. 2209



La tettoia e il locale deposito a dx



L'interno del deposito

1 La porzione di fabbricato destinata ai **locali dell'amministrazione/servizi** si articola su due livelli: in quello terreno (H=ml 2,80) sono collocati un atrio, un ufficio un bagno; in adiacenza, accessibili separatamente dall'esterno, si trovano il locale mensa, un piccolo spogliatoio e dei servizi; un corpo scala funge da collegamento con il piano superiore



Il locale dell'amministrazione al pt



Un locale ufficio al P1

dove il disimpegno centrale consente l'accesso a tre locali (h ml 2,70) e un bagno. L'ingombro in pianta di ciascun livello si aggira intorno ai 100mq lordi. Le finiture sono improntate alla



Il bagno al primo piano



Ripostiglio e caldaia al primo piano

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
 Ordine degli Ingegneri di Ancona n° 2209

massima semplicità: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e rifinite a tinteggiatura civile, controsoffittature in fibra minerale, infissi interni in tamburato, esterni in profilato metallico. La centrale termica a gas che alimenta l'impianto, a radiatori ed aerotermi, è ubicata in un piccolo ripostiglio al primo piano **2 Il laboratorio**, ovvero Il reparto produttivo vero e proprio dell'azienda, è un locale sostanzialmente indiviso, se si esclude l'area destinata agli uffici sul fronte est, di c.a. ml 7,75 di altezza libera al controsoffitto, dove a ridosso è stato



Il soppalco all'intradosso



La scala in prossimità del soppalco

relizzato un ampio soppalco di poco superiore ai mq 100 che ha consentito la partizione orizzontale dell'originaria volumetria. L'area del soppalco è perimetrata con pareti in cartongesso che si sviluppano dal piano terreno sino alla chiusura superiore. È completamente controsoffittato con pannellatura



Il locale consegna ENEL visto dal laboratorio



Il locale ENEL dall'interno

a quadrotti tipo "armstrong" che costituisce contemporaneamente protezione al fuoco alla struttura metallica superiore di supporto al manto in tegole di

Carlo Giombini
Dott. Ingegneri
Via Roma, 2 - 60035 Jesi (AN)
Tel. e Fax 0731213655
Port 3358214250
e-mail: carlo.giombini@tin.it

fibrocemento e presidio di confinamento per la dispersione di eventuali fibre di amianto. Nella parte mediana del lato nord è stato predisposto un piccolo vano destinato al collegamento alla rete elettrica, al quale si accede esclusivamente dall'esterno. La superficie residua destinata all'attività produttiva si aggira intorno ai mq 1300. Le pavimentazioni sono in cemento rifinito a quarzo. L'illuminazione e la ventilazione naturale sono affidate alle finestrate a nastro presenti sulle pareti perimetrali, tamponate per la parte restante con pannelli in lamiera accoppiata con strato coibente interposto e paramento inferiore in muratura. Ampie aperture sui lati Sud, ovest e nord, dotate di infissi metallici scorrevoli, consentono l'accesso carrabile anche a mezzi di notevole ingombro



Il laboratorio da due diverse angolazioni

. Non sono rinvenibili sistemi di climatizzazione degli ambienti sebbene sia intuibile la loro preesistenza.

3 All'esterno in prossimità della facciata Ovest si trova una



Il volume per copertura attrezzature



Il compressore all'interno

Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 3559

tettoia, a sbalzo estesa lungo tutto il fronte e in prossimità dell'angolo di S/O e il **deposito**, una piccola volumetria in lamiera, accessibile direttamente anche dall'area laboratorio, atta ad ospitare attrezzature e materiali di servizio . L'area coperta di carico e scarico è priva di elementi di confinamento laterali, se si escludono quelli dei corpi di fabbrica a ridosso

La corte Un'ampia area libera di c.a. mq 3789 cinge il fabbricato; si tratta di una superficie in gran parte asfaltata e recintata, con ampie superfici di manovra e posteggio localizzate in particolare a ridosso dei fronti Est e Sud. Al suo interno trovano spazio ampie sistemazioni a verde. È altresì presente una piccola volumetria isolata a ridosso del



Il lato nord della corte



La corte sul lato sud

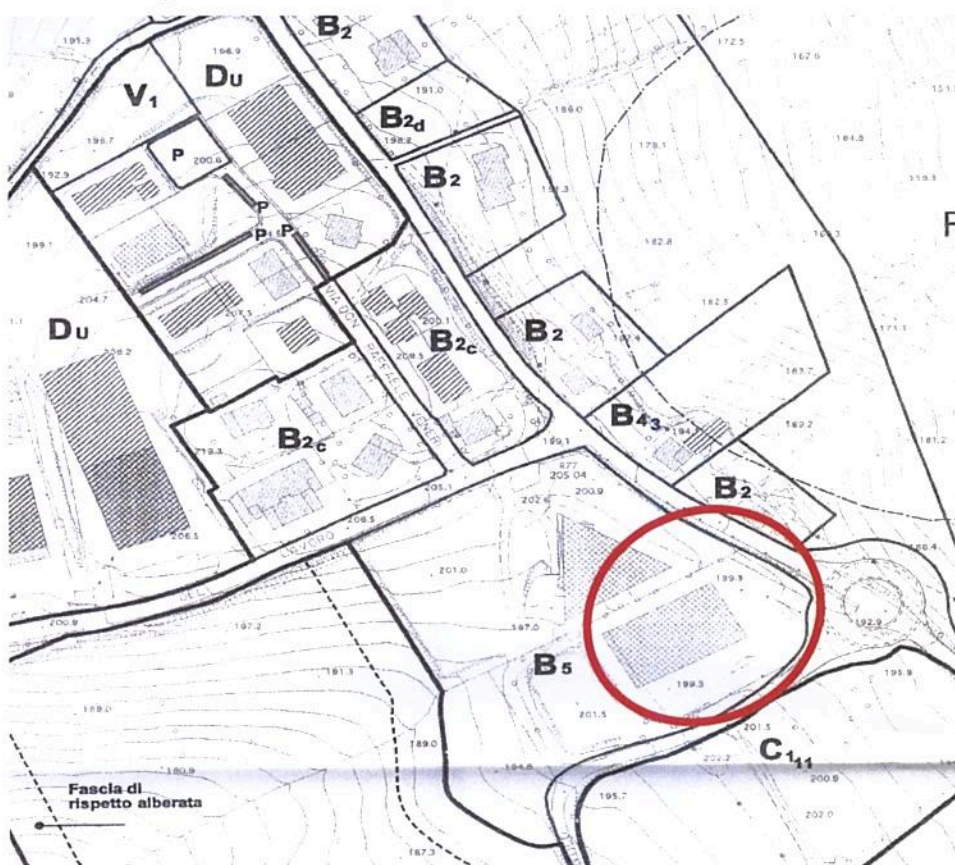
perimetro di cinta esposto a Sud.

DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI

L'area, compresa tra la Strada Provinciale Jesi-Monterado e Via Montelatere è, censita al Catasto Terreni al Foglio 13 con il mappale 182, ha superficie catastale di mq 3.780. Ricade nel P.R.G. vigente del Comune di San Marcello in Zona B, Residenziale di Completamento, così come descritto all'art. 22 delle N.T.A. Nel caso specifico la sottozona B5 è una zona residenziale di riconversione e di riqualificazione urbana di 20.380 mq con indice di utilizzazione fondiaria Ut di 0,20 mq/mq. Gli edifici non potranno avere altezza delle fronti Hf superiore a ml 7,5, distacchi minimi tra

Doct. Ing. Carlo GIOMBINI
Ingegnere degli Ingegneri Provinciali di Ancona n. 2469

edifici stessi (De) non inferiore ad Hf con minimo di ml 10, distacchi minimi dai confini (Dc) non inferiori a ml 10, distacchi minimi dalle strade Ds di ml 5 e ml 20 da Via Montelatiere. Gli interventi sono subordinati ad un minimo d'attuazione su almeno il 30% della superficie del comparto e dovranno prevedere la realizzazione della bretella stradale di collegamento tra Via del Lavoro e Via dell'Antico, nonché la cessione gratuita delle aree per la realizzazione dell'incrocio



Estratto PRG

su Via Montelatiere. L'edificio in questione si avvale di una Sc regolarizzata di mq 1510 del capannone principale, di mq 55,12 del corpo di fabbrica aggregato sul lato ovest e di mq 84,56 della tettoia a sbalzo.

I manufatti insistono su una corte di mq 5.354. Al lordo della tettoia a sbalzo si dovrebbe avere un'area libera esterna di mq 3788,88.

Nella situazione attuale i parametri urbanistici introdotti dal più recente P.R.G. consentono la realizzazione di una S.U.L. di mq 5354 x0,2= mq 1070,8. Nel caso sono ammesse **r1** - abitazioni civili, **c1** - esercizi diffusi al dettaglio e relative magazzini, **ep1** - esercizi pubblici di servizio (rivendite di generi di monopoli, di giornali, e riviste, farmacie), **ep 2** - esercizi pubblici di ristoro (bar, caffè, ristoranti, pizzeria, trattorie, tavole calde), **ep3** esercizi pubblici ricettivi (alberghi, pensioni, motel) , **at1** - attività terziaria a basso concorso pubblico (uffici, banche, ambulatori, studi professionali, agenzie scuole varie, sedi istituzionali ed amministrative di enti pubblici e di settore), **ap2** - artigianato di produzione e/o servizio congruente con la residenza (barbierie, lavanderie, panifici, pasticcerie, sartorie, studi fotografici ed artistici, sartorie, assistenza tecnica in genere) .

Nel caso si volesse provvedere a demolizione e ricostruzione la superficie utile non potrebbe essere superiore a mq 1070,8 (mq 5354 x0,2= mq 1070,8)

Non è comunque esclusa la possibilità di intervenire sulla tipologia edilizia esistente, con interventi manutentivi e al limite di risanamento, mantenendo la destinazione d'uso e la superficie utile originarie, che rimane mediamente superiore al 70% di quella realizzabile in caso di demolizione e ricostruzione.

ACCERTAMENTI

Sono stati effettuati accertamenti sulla documentazione catastale presso Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, sulla documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Jesi e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona oltre che sopralluoghi in situ.

Regolarità degli immobili

L'area di sedime dell'edificio è stata oggetto di:



- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n° 11/76 del 19 Luglio 1976 per Costruzione Stabilimento Industriale rilasciata a IMI di Romagnoli Marcello;

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili .E. 11/76 del 22 Febbraio 1977 per Ampliamento e Variante capannone Industriale rilasciata a IMI di Romagnoli Marcello;

- Autorizzazione di Agibilità n°4/78 del 7 Marzo 1978

- C.E. in sanatoria n° 09 del 21 Luglio 1999 per Ripristino funzionale di capannone ad uso industriale e concessione in sanatoria per realizzazione di locale deposito e realizzazione di soppalco" rilasciata a T.M. Servizi s.r.l. di Lamberto Margherucci;

- **Autorizzazione di Variante del 6 Aprile 2000** relativa a Ripristino funzionale di capannone ad uso industriale e concessione in sanatoria per realizzazione di locale deposito e realizzazione di soppalco" rilasciata a T.M. Servizi s.r.l. di Lamberto Margarucci Variante Domanda 1999/5/C;

- **Autorizzazione di Agibilità n°004 del 17 Aprile 2000**

- Autorizzazione Edilizia n.° 14 del 4 Agosto 2000 per esecuzione lavori costruzione rilasciata a T.M. Servizi s.r.l. di Lamberto Margarucci;

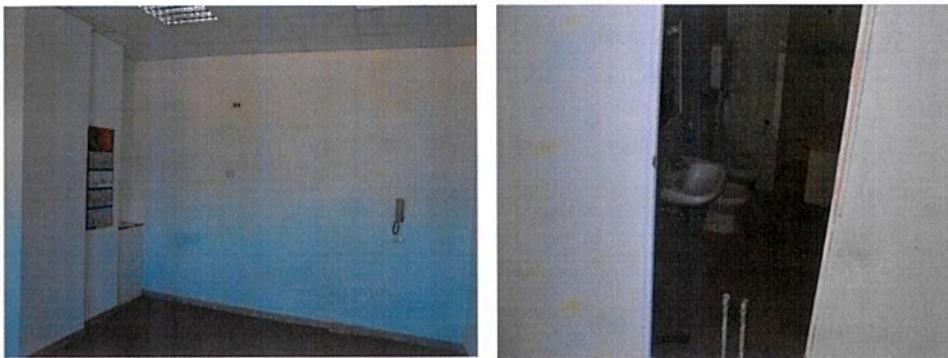
- Autorizzazione Edilizia n.° 15 del 7 Settembre 2000 per esecuzione sbancamento per sondaggio Geologico rilasciata a

T.M. Servizi s.r.l. di Lamberto Margarucci;

- Autorizzazione Edilizia n.° 002 del 6 Febbraio 2001 per esecuzione di lavori di modifica dei prospetti rilasciata a T.M. Servizi s.r.l. di Lamberto Margarucci con la quale si realizzavano strutture metalliche di supporto a pannellature policromatiche di rivestimento;



Ing. Carlo Giombini
C.A.P. Ancona - 2209



L'accesso al bagno del piano terreno : la chiusura a sx e l'attuale apertura

Situazioni di difformità rilevate

La situazione riscontrata risponde sostanzialmente a quanto descritto negli elaborati depositati presso le autorità comunali e l'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona.

Fanno eccezione:

All'interno del fabbricato

- nell'area soppalco e in quella sottostante al piano terra la chiusura perimetrale con una parete che circonda uno spazio chiuso in vece della completa comunicazione con l'ambiente limitrofo descritta in progetto.

- al primo terra l'apertura che consente l'accesso al bagno spostata rispetto al progetto sul vano scala; parete dell'intera superficie in vece della balaustra descritta nel progetto;



La chiusura del soppalco da due diverse vedute

-nell'area uffici al primo piano il varco di collegamento con l'area soppalco è stato realizzato in posizione arretrata



rispetto al bagno; la circostanza, apparentemente ininfluenza,



Il passaggio dagli uffici all'area soppalco da due diverse angolazioni

di fatto invece comporta la realizzazione di una passerella pedonale sopra al vano scale uffici, che oltre non essere riportata negli elaborati depositati in Comune richiederebbe verifiche strutturali non rinvenute.

All'esterno del fabbricato

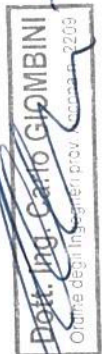
- la piccola tettoia, delimitata su due lati, a ridosso del lato sud del piazzale; tuttavia le dimensioni limitate, la precarietà della struttura o meglio la sua facile rimozione, anche per semplice smontaggio dei pannelli sandwich in lamiera con poliuretano interposto, non determinano situazioni significative ai fini urbanistici (sebbene sia comunque opportuna la sua rimozione).



La piccola copertura non autorizzata presente sul piazzale

Regolarizzazione delle difformità rilevate

Per quanto riguarda la realizzazione del soppalco questa dovrebbe essere regolarizzata mediante rimozione delle pareti perimetrali in cartongesso e ripristino della



balastra originariamente prevista. Con intervento analogo si potrebbe procedere a livello sottostante sebbene possa essere praticabile anche un provvedimento in sanatoria specie se correlato ad un cambio di destinazione d'uso (probabilmente a deposito o magazzino in quanto la chiusura con le pareti preclude le possibilità di illuminazione e ventilazione naturali altrimenti garantite).

Quanto alle altre situazioni descritte nel reparto uffici le modifiche riscontrate nell'assetto distributivo sono anch'esse sanabili con provvedimento in sanatoria e relativa verifica statica della porzione del collegamento che attraversando il vano scala al primo piano, mette in comunicazione diretta gli uffici con l'area sottopalco retrostante.

Alcune situazioni degne di attenzione

Nel fabbricato è presente un manto **di copertura in lastre di fibro cemento tipo eternit** che da quanto emerso in sede di accesso agli atti risulta essere stato incapsulato alla fine degli anni 90. Se l'intervento ha temporaneamente risolto in linea generale il problema delle fibre aerodisperse, rimangono comunque i problemi legati alla permanenza nel fabbricato del materiale contenente amianto e la conseguente necessità di mantenere un *programma di controllo e manutenzione* mirato alla verifica sull'efficacia dell'incapsulamento, che può col tempo alterarsi o danneggiarsi, obbligando a reiterare il trattamento.



Il confinamento interno del manto in fibrocemento

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri di Ancona / 2209

Altro inconveniente è legato alla maggiore complessità di una successiva eventuale rimozione del materiale di amianto precedentemente incapsulato, per la difficoltà di bagnatura conseguente all'effetto impermeabilizzante del trattamento attuato.

Rivestimento delle facciate con sistema ventilato.

Il sistema di facciata ventilata realizzato sui lati Est, Sud e Nord è caratterizzato dalla presenza di un pannello di rivestimento deformabile mantenuto ad una distanza variabile dalla parete dell'edificio, mediante distanziatori, che stabiliscono la sezione della camera di ventilazione. Il distanziatore è poi ancorato direttamente all'edificio tramite un sistema di fissaggio realizzato con una struttura di sostegno formata da montanti e traversi.

Dal punto di vista strutturale la facciata ventilata è quindi un insieme di elementi collegati "in serie": 1. rivestimento esterno, 2. sistema di fissaggio del rivestimento esterno alla sottostruttura metallica, 3. sottostruttura, 4. ancoraggio della sottostruttura all'edificio.



La situazione del rivestimento delle facciate e il particolare di ancoraggio

Le facciate ventilate devono essere progettate in modo da garantirne la stabilità non solo nei confronti delle sollecitazioni causate dai pesi propri, ma anche di quelle indotte dalle azioni esterne, e in particolare delle pressioni eoliche. Inoltre accanto alle azioni direttamente applicate alla facciata, occorre considerare le azioni indirette (deformazioni

Carlo Giombini
Ingegnere
C.A.P. n. 2009

imprese) e quelle di carattere chimico fisico.

In effetti i materiali adottati che costituiscono il rivestimento, in questo caso piccole pannellature policrome deformabili in materiale plastico/polimerico poste a scacchiera, determinano situazioni di massima esposizione e sollecitazioni del vento, che si esplicano in genere in maniera più o meno ortogonale rispetto ad una delle facciate dell'edificio, e vengono rallentate creando sulla parete interessata una sovrappressione che si manifesta contemporaneamente ad un moto deviato ed accelerato lungo le facciate laterali e dal tetto dove si generano sacche di vuoto in grado di esercitare sulle superfici sottovento delle depressioni. Quanto maggiore è l'accelerazione del vento, tanto maggiori saranno le depressioni. In linea di principio la sovrappressione sulle facciate tende ad essere massima nella zona centrale e a diminuire verso i margini. Le depressioni maggiori invece si verificano in corrispondenza degli spigoli e lungo i bordi delle pareti e dei tetti, ed in queste parti il fissaggio degli elementi di rivestimento deve essere realizzato con particolare attenzione.

Nel caso di specie le contropareti di rivestimento delle facciate non sembrano aver tenuto in giusto conto degli effetti dinamici anche nella resistenza a fatica del rivestimento nei punti di fissaggio, dove sono emerse le criticità più evidenti.

Numerosi pannelli risultano divelti e molti altri sono in situazioni precarie. La circostanza fa supporre la mancanza di un adeguata valutazione sia in termini progettuali che qualitativi delle componenti di rivestimento adottate. L'esposizione agli agenti atmosferici non può che pregiudicare ulteriormente le caratteristiche meccaniche delle componenti del rivestimento il che può comportare non pochi pericoli per chi si trova a transitare nei paraggi.

In tale situazione sarebbe opportuno provvedere ad un



Carlo Giombini
Ingegnere
Prov. Ancona n. 2206

progetto di adeguamento e risanamento dell'intero sistema di rivestimento o in alternativa alla completa rimozione e ripristino delle situazioni originarie.

Oneri per regolarizzazione delle difformità rilevate

Per la regolarizzazione urbanistica delle incongruenze riscontrate nel confronto tra situazioni rinvenute e autorizzate nei provvedimenti abilitativi si può ipotizzare una cifra di € 2.500,00 per competenze tecniche inerenti a pratiche urbanistiche e strutturali, € 15.000,00 per la rimozione e smaltimento delle pareti di chiusura dell'area sottopalco interna, € 2.500,00 per sanzioni (considerate la media tra il minimo di € 516,00 ed il massimo di € 5.160,00).

All'importo complessivo di regolarizzazione, stimato in c.a. € 20.000,00, vanno aggiunte IVA e cassa professionale ove del caso.

Per la vendita sarà necessaria anche l'acquisizione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica- con un onere previsto di c.a. € 600,00 - iva e cassa professionali comprese- per uffici e laboratorio (anche se in quest'ultimo bisogna tenere presente che risultano essere stati rimossi i generatori di calore).

Diverse le spese nel caso in cui si volesse provvedere alla rimozione delle contropareti di rivestimento esterno che complessivamente si estendono per c.a. 700 mq: tra opere provvisoria, manodopera e smaltimento materiali è difficile ipotizzare un importo inferiore agli € 25.000,00.

Maggiormente complesse potrebbero essere le problematiche della copertura in cemento-amianto. Non si sono evidenziate situazioni di pregiudizio nella tenuta agli agenti atmosferici, in sede di sopralluogo, e il manto di copertura sembra essere stato bene incapsulato all'estradosso e confinato all'intradosso. Necessaria comunque un'opera di monitoraggio ed un programma di

Dott. Ing. Carlo Giombini
Cassa degli Ingegneri di Civitanova Marche n. 2255

manutenzione adeguati al fine anche di ottemperare alla normativa vigente. (c.a. € 500,00/anno)

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona dall'ispezione nei documenti dal 1 Luglio 1987 al 11 Giugno 20015, effettuata in data 12 Giugno 2015, non risultano iscrizioni pregiudizievoli successive a quella relativa al fallimento così come di seguito sintetizzata:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** del 17 Febbraio 2015 Repertorio 176/14 del 29 Dicembre 2014 sui mappale 182 sub 4 e 5 del Foglio 13 del NCEU del Comune di San Marcello - Pubblico Ufficiale o Autorità emittente: Tribunale di Ancona - **Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento RP 1405 RG 2036**- a favore di Massa Creditori [REDACTED] contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Non risultano invece iscrizioni di alcun genere sul mappale 182 del Foglio 13 del NCT del Comune di San Marcello -

Ad ogni buon conto vengono riportate in allegato le visure effettuate.

VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

L'ubicazione di un immobile riveste un ruolo fondamentale nel suo apprezzamento. Quello in oggetto, di tipo industriale, è situato a ridosso dell'abitato di San Marcello lungo la Strada Provinciale che lo collega alla città di Jesi. Si colloca all'interno di un comparto urbanistico che il recente PRG ha destinato alla residenza; nell'attuale situazione di mercato, abbastanza statica in termini di compravendite, l'area non è di particolare interesse specie per il particolare collocamento, estraneo ad una specifica zona industriale attrezzata e servita. Anche se collocato lungo una strada provinciale, la distanza dagli assi e dai nodi viari principali

Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Cognome e Nome: GIOMBINI
Prov. Ancona 2209

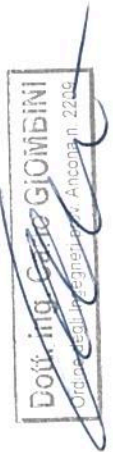
sembrano penalizzarlo ulteriormente specie se raffrontato agli altri immobili liberi delle limitrofe zone industriali di Monsano e Jesi, sicuramente avvantaggiate in termini infrastrutturali. L'impostazione distributiva dell'edificio, funzionale e versatile, è facilmente adattabile ad insediamenti di varia tipologia.

Tuttavia la destinazione urbanistica introdotta dall'ultima variante di di P.R.G. per il comparto in cui ricade anche tutta l'area di pertinenza del fabbricato determina la necessità di dover tenere in considerazione anche il potenziale del terreno in caso di un utilizzo per edilizia residenziale.

Si provvederà alla stima dapprima del fabbricato industriale e poi dell'area edificabile per uso residenziale: la situazione che consentirà di avere il maggiore apprezzamento, rappresenterà il valore di stima dei cespiti.

Si procede di seguito iniziando con la valutazione dell'immobile industriale presente nell'area, per poi provvedere alla stima dell'area edificabile e alla comparazione dei valori.

A - Fabbricati Data la difficoltà di reperire termini di comparazione nella compravendita di immobili specificatamente analoghi, per l'esiguità delle transazioni immobiliari in genere, con particolare riferimento a quelle di fabbricati di tipo industriale/artigianale, si ricorre al criterio di stima per surrogazione, ovvero all'individuazione di un valore al metro cubo che rappresenti il costo globale di un complesso analogo di nuova realizzazione comprensivo di tutti gli oneri da quelli di urbanizzazione, a quelli del terreno, di progettazione, all'utile d'impresa (per una tipologia edilizia con tale finitura). Per giungere ad una valutazione più aderente possibile alle quotazioni di compravendita, si è provveduto poi, all'interno dell'edificio principale, all'individuazione di singole porzioni di edificio accomunate da tipologia costruttiva e finiture analoghe, alle quali attribuire il relativo costo di



costruzione (laboratorio, magazzino, uffici). Si sono determinati, sulla base delle superfici rilevate, i volumi interessati; si è proceduto quindi all'applicazione di una serie di coefficienti correttivi (coefficiente di vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione) atti a rendere i valori stimati per le nuove costruzioni rispondenti all'oggetto dell'analisi. Dai coefficienti applicati in base a quanto emerso e dai calcoli conseguenti (che si riportano) deriva il valore di

Valori Complesso immobiliare Via Montelatiere 28 a San Marcello Fgl 13 mapp. 182 sub 4 e 5						
n°		Sup mq	H ml	Vol	Cons mc	Valore
1a	Ufficio+serv. Pt	104,00	3,10	322,40	240,00	77376,00
1b	Uffici p 1	104,00	2,70	280,80	240,00	67392,00
1c	Sotto Soppalco	109,00	3,00	327,00	60,00	19620,00
1d	Soppalco	109,00	4,00	436,00	60,00	26160,00
2	Laboratorio	1297,00	7,00	9079,00	60,00	544740,00
3a	Baracca	55,00	3,00	165,00	35,00	5775,00
3b	Tettoia	80,00			80,00	6400,00
		1778,00				747463,00
Coefficiente di Vetustà						
0,6 ovvero 40% di abbattimento dovuto a oltre 16 anni dall'ultimo intervento rilevante nel fabbricato per un coeff.annuo del 2,5% ed un tetto di deprezzamento max. del 50%						
Stato di Conservazione			Stato di Manutenzione			
Ottimo	1,20	Ottimo	1,15			
Buono	1,10	Buono	1,08			
Discreto	1,00	Discreto	1,00			
Scadente	0,85	Scadente	0,85			
Fatiscente	0,50	Fatiscente	0,65			
Determinazione dei Valori effettivi						
		Val.Teo.	Vetu.	C.Cons.	C. Man.	Val. Surrog.
1a	Ufficio+serv. Pt	77376,00	0,60	1,00	0,65	30176,64
1b	Uffici p 1	67392,00	0,60	1,00	0,65	26282,88
1c	Sotto Soppalco	19620,00	0,60	1,00	0,65	7651,80
1d	Soppalco	26160,00	0,60	1,00	0,65	10202,40
1e	Laboratorio	544740,00	0,60	1,00	0,65	212448,60
2	Baracca	5775,00	0,85	0,50	0,65	1595,34
3	Tettoia	6400,00	0,85	0,50	0,65	1768,00
		747463,00				290125,66

mercato complessivo del fabbricato arrotondato per difetto di € 290.125,66(duecentonovantamilacentocinque/66). Dal

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
 Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 2209

valore definito vanno detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione delle situazioni irregolari, stimati in c.a.€ 20.000,00, e le spese per la certificazione energetica (c.a. € 500,00) che determinano il valore finale dell'immobile arrotondato per eccesso di € 270.000,00.

Tuttavia tenuto conto delle problematiche segnalate sulle facciate, in copertura e nello specifico della particolare situazione di mercato, non si può non far riferimento a quotazioni inferiori anche del 20% di quella ultima indicata, specie se riferite a trattative di vendita da effettuare in tempi relativamente brevi riferite a trattative di vendita da effettuare in tempi relativamente brevi, pur nella particolarità della procedura proprietaria del cespite e della formalità da seguirsi per l'alienazione.

B Area fabbricabile - Il terreno di pertinenza dell'attuale fabbricato industriale ha una consistenza catastale di mq 5.345. Il PRG vigente consente la realizzazione di un area residenziale con indice 0,2 mq/mq di Sf. Ciò significa che è possibile realizzare c.a. mq 1078 di superficie utile lorda di residenze. Considerata un'incidenza del terreno sul valore dell'immobile del 20%, ed un valore medio per la tipologia ipotizzata (che è quella di maggior apprezzamento per la zona) di €1.650,00 al mq si definisce per l'area un valore $1.650 \times 0,2 = € 366.520$ per mq di superficie utile lorda realizzabile (mq 1078) ovvero il valore complessivo dell'area fabbricabile di € 355.740,00. Tenuto conto che sul terreno insiste un fabbricato di tipo industriale di complessivi mc 10.735 e che il costo di demolizione indicato nel Prezzario Regionale Marche 2014 corrisponde ad €16,43 mc si presume che bisogna preliminarmente provvedere alla demolizione dei manufatti presenti affrontando i relativi costi di rimozione e smaltimento, comprensivi delle opere fondali e di ripristino del piazzale nonché dei provvedimenti tecnici da



adottare, per un totale di € 176.376,05. Ne deriva per l'area fabbricabile un valore al netto delle demolizioni di € 179.0363,95 che risulta inferiore a quello individuato per la vendita del immobile industriale in essere. E ciò senza tener conto che per la realizzazione dell'intervento di tipo residenziale bisogna predisporre un piano attuativo e avere la disponibilità di almeno il 30% delle superficie dell'intero comparto che misura mq 20380, ovvero non è possibile procedere autonomamente dato che l'area a disposizione non supera i mq 5.345 inferiore al 30% richiesto di mq $20.380 \times 0,3 =$ mq. 6.114.

CONCLUSIONI

Il fabbricato di Via Montelatiere 28, si presenta in uno stato di conservazione generalmente discreto e di manutenzione fatiscente.

Non poche sono le situazioni di pregiudizio di carattere funzionale e tecnico amministrativo.

La **copertura** in tegoli di fibrocemento estesa in sostanza all'intera struttura non incide sui valori espressi, anche perché , tenuta in giusto conto nella valutazione. Tuttavia l'incapsulamento esterno ed il confinamento interno il materiale contenente fibre di amianto obbliga comunque a verifiche periodiche atte a valutarne integrità e la capacità di non disperdere fibre nell'ambiente esterno ed in quello interno di lavoro, e ciò nonostante si tratti di una componente che non rivela, con percolamenti e/o infiltrazioni problematiche di tenuta particolari.

La presenza di materiale contenente amianto, va evidenziata in quanto chiunque dovesse prendere possesso dell'immobile dovrà provvedere a periziarne lo stato di conservazione e adottare i necessari provvedimenti.

Anche le **facciate** costituiscono un elemento di attenzione. La finitura superficiale con controparete ventilata



Dot. ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 2209

costituisce un pericolo in caso di eventi meteo avversi. L'ancoraggio delle pannellature appare improvvisato e inefficace e consente occasionalmente il distacco improvviso delle specchiature di rivestimento con conseguente rischio per l'incolumità di dovesse trovarsi nei paraggi.

Per quanto riguarda la stima vera e propria dei beni si è ricorso ad una analisi dei fabbricati attualmente insistenti nell'area di proprietà utilizzando, in assenza di un mercato di riferimento in generale legato all'attuale congiuntura ed in particolare ad elementi assimilabili del contesto in essere, quello che è il metodo del costo di surrogazione.

Si è provveduto poi ad effettuare una stima per comparazione dei valori dell'area che le recenti norme di PRG hanno trasformato in B5. Ovvero in area in grado di accogliere residenze e servizi ad esse riferibili ovvero le destinazioni d'uso di maggior apprezzamento.

Tuttavia l'esiguità della superficie utile lorda e le modalità di realizzazione subordinate alla redazione di un piano attuativo sulla base del 30% della superficie del comparto definito, oltre agli oneri di demolizione dei fabbricati in essere nell'area, hanno dimostrato che il maggior apprezzamento possibile dei cespiti deriva proprio dalle costruzioni esistenti che possono vantare una superficie utile lorda complessiva di poco superiore a 1750mq. oltre a 3780 di area libera, contro i 1078 realizzabile in caso di demolizione e ricostruzione con qualsiasi destinazione d'uso praticabile.

Le analisi effettuate per la valutazione dell'immobile di tipo industriale così come riscontrabile in situ hanno portato all'individuazione di valori sostanzialmente equivalenti ad € 290.125,00 (*euro duecentonovantamila centoventicinque/00*). *Date le irregolarità tecnico urbanistico rilevate, il cui importo di bonifica è stato quantificato in € 20.000,00, tale importo dovrà essere necessariamente considerato in fase di alienazione del*



bene, con la conseguente decurtazione da quello di stima complessivo sopra riportato.

Ne deriva che il valore finale degli immobili intesi come complesso delle aree e dei fabbricati, arrotondato per eccesso agli € mille, risulta essere di **€ 270.000,00 (euroduecentosettantamila/00).**

La particolare congiuntura economica, particolarmente critica, e le problematiche descritte per copertura e rivestimento pareti, unite all'eventuale necessità di effettuare la vendita in tempi relativamente brevi consentono peraltro di poter far riferimento a quotazioni inferiori anche del 20% rispetto all'importo indicato..

Jesi, 26 Giugno 2015

Il tecnico

Dott. Ing Carlo Giombini

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2209

