
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento 176/2014 --- OMISSIS --- Società a Responsabilità
Limitata**

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore

Dott.ssa Simona ROMAGNOLI

Perizia Estimativa Palazzina B-C

Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania

SOMMARIO

| | |
|-----------------------------------|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| DESCRIZIONE..... | 4 |
| CONSISTENZA..... | 6 |
| CONDominioE SUPERCONDominio | 7 |
| DOCUMENTAZIONE URBANISTICA..... | 8 |
| DOCUMENTAZIONE CATASTALE | 8 |
| METODO DI STIMA | 9 |
| VALORE DI STIMA..... | 10 |

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Simona Romagnoli, Curatrice Fallimentare della società --- OMISSIS --- s.r.l., viene redatta la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato di alcuni immobilisiti nelle palazzine denominate B e C di proprietà della società fallita.

I beni consistono in un insieme di unità (appartamenti in corso di costruzione e locali al piano sottostrada allo stato grezzo) distribuite sulle suddette palazzine, ubicate nella zona sud-ovest del Comune di Jesi (AN) e racchiuse tra le vie Roma / Diaschi / dei Fornaciai / della Fornace, 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, che prevedeva la realizzazione di dieci blocchi edilizi, urbanisticamente individuati con lettere dalla A alla L, tra i quali gli immobili oggetto della presente perizia.

Le aree tra i singoli blocchi edilizi sono tutti spazi pedonali, pavimentati in pietra arenaria e in lastre di calcestruzzo. Una porzione di questi spazi pedonali, posta a livello inferiore tra le palazzine E, F, G, H, è attualmente incompleta; un'altra porzione, situata di fronte alle unità C ed E, è senza massetto e senza pavimentazione.

È previsto inoltre come collegamento tra via Roma e la retrostante via Diaschi un passaggio pedonale pubblico, mentre parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che attraversa il vicino Parco del Ventaglio e collega l'area alle altre zone della città.

Intorno agli immobili vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona sono presenti inoltre tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco nelle immediate vicinanze.

Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti, Arco Clementino) dista circa seicento metri dal complesso edilizio.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Appartamento "B.1.1" (piano primo blocco B)
2. Appartamento "B.1.2" (piano primo blocco B)
3. Appartamento "B.2.1" (piano secondo blocco B)
4. Appartamento "B.2.2" (piano secondo blocco B)
5. Appartamento "B.3.1" (piano terzo blocco B)

6. Appartamento "B.4.1" (piano sottotetto blocco B)
7. Locale piano sottostrada "B.S.1" (piano sottostrada blocco B)
8. Appartamento "C.0.1" (piano terra blocco C)
9. Appartamento "C.0.2" (piano terra blocco C)
10. Appartamento "C.1.1" (piano primo blocco C)
11. Appartamento "C.1.2" (piano primo blocco C)
12. Appartamento "C.2.1" (piano secondo blocco C)
13. Appartamento "C.2.2" (piano secondo blocco C)
14. Appartamento "C.3.1" (piano terzo blocco C)
15. Appartamento "C.4.1" (piano sottotetto blocco C)
16. Locale piano sottostrada "C.S.1" (piano sottostrada blocco C)

DESCRIZIONE

Le due palazzine in esame hanno un ingresso condominiale comune e attualmente i lavori risultano incompleti sia negli appartamenti che nelle parti condominiali. Per il motivo appena esposto si è preferito costituire un unico lotto di vendita.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra, più un piano attico e un piano seminterrato, derivante da una ristrutturazione edilizia di un edificio preesistente iniziata nell'anno 2005.

L'immobile è situato tra le palazzine "A", "D", "E" e "F" con le quali condivide tratti di pareti perimetrali. L'ingresso principale è situato su via Roma n. 77 bis, la strada che conduce direttamente al centro della città, ed è accessibile attraverso una corte (area urbana) di proprietà della società fallita.

Attualmente la divisione interna dell'edificio rispetta quanto approvato nell'ultimo progetto presentato in Comune in cui erano previsti 14 appartamenti e 2 locali sottostrada, così distribuiti:

- 2 appartamenti al piano terra, con ingressi singoli sul lato posteriore, da via Diaschi, attraverso la corte di proprietà della stessa società;
- 12 appartamenti con ingresso condominiale da via Roma (quattro al piano primo, quattro al piano secondo, due al piano terzo e due al piano attico);
- 2 locali sottostrada: uno con ingresso da via dei Fornaciai attraverso la corte di proprietà della società, l'altro da via Roma attraverso un percorso pedonale di proprietà comunale.

Le palazzine sono il risultato di un intervento di ristrutturazione che prevedeva il mantenimento e rafforzamento delle murature perimetrali, un intervento in fondazione con la realizzazione di nuovi tratti di fondazione in corrispondenza delle nuove murature trasversali e la realizzazione di nuovi solai

di piano in laterocemento e del solaio di copertura in legno, lasciato a vista sulle unità situate al piano sottotetto.

La finitura esterna dell'immobile è prevalentemente in mattoni a vista ed a tratti con intonaco a velo colorato; gli infissi esterni e le persiane sono in legno. La copertura è a doppia pendenza, con manto in coppi.

Internamente è presente un ascensore, il cui funzionamento, collaudo e adeguamento all'attuale normativa sarà da verificare.

In passato la mancata copertura di una porzione di tetto (nella Palazzina C), a seguito dell'abbandono dei lavori, ha causato infiltrazioni di acqua ai piani sottostanti deteriorando porzioni di intonaco sulle pareti e sul soffitto. La curatela ha provveduto quindi a realizzare una copertura temporanea delle porzioni di tetto lasciate scoperte per arrestare il fenomeno.

Il livello di completamento delle opere previste è diverso a seconda delle unità considerate: i locali ai piani sottostrada e i due appartamenti al piano terra sono completamente allo stato grezzo, mentre ai piani superiori sono state realizzate quasi ovunque gli intonaci ed i massetti e sono presenti alcuni infissi esterni, molti senza vetrature, e sono stati parzialmente realizzati gli impianti.

L'unico appartamento che presenta uno stato di lavori più avanzato, identificato con la sigla **B.3.1**, è situato al terzo piano del blocco B, all'interno del quale sono stati realizzate le tinteggiature, i pavimenti e rivestimenti, il portoncino di ingresso blindato e sono state montate le vetrate sugli infissi.

Nella Palazzina C, oltre alle opere sopra citate, sono da completare, dal punto di vista strutturale, alcuni vani sul retro in cui erano previste le cucine e le terrazze, laddove si voglia dare seguito all'ultima DIA approvata.

Tutto l'impianto termico che è stato già in parte realizzato, e prevedeva l'installazione di una centrale termica condominiale, necessita di una verifica e controllo di quanto posto in opera e si dovrà valutare, per il suo completamento, se mantenere tale impostazione o modificarla inserendo impianti autonomi per le future unità abitative.

Si dovrà inoltre:

- verificare lo stato manutentivo degli infissi esterni (pulizia e eventuale ripristino) e la fornitura e posa dei vetri mancanti;
- provvedere al completamento del vano scala al piano interrato con relativa scala di accesso;
- realizzare la scala di accesso all'interno del locale sottostrada "B1" ed il completamento dello stesso;
- realizzare le opere di finitura del vano scala (tinteggiature, ripulitura scale, completamento cassonetti di alloggio degli impianti, corrimano, ecc.);
- realizzare una piccola porzione di solaio all'ultimo piano a parziale copertura del vano scala;
- effettuare la revisione e il controllo delle porzioni di impianto idrico ed elettrico già realizzate;

- completare gli intonaci e le tinteggiature sulle porzioni ammalorate;
- completare la realizzazione dei massetti, sottofondi, pavimenti, battiscopa, coprifili, intonaci dove mancanti e le tinteggiature;
- la fornitura e posa di porte interne e portoncini di ingresso alle varie unità;
- la posa in opera e fornitura di oscuranti in legno ove mancanti;
- la fornitura e posa dei rivestimenti interni e dei sanitari, nonché la realizzazione di alcune partizioni interne mancanti.

Per quanto riguarda l'esterno dell'edificio sono ancora da completare:

- la realizzazione del cassonetto necessario per ricoprire i tubi di esalazione che salgono sul lato posteriore dell'immobile;
- la sistemazione in alcuni tratti del manto di copertura;
- la realizzazione del manto di copertura del fine corsa ascensore;
- la realizzazione di una piccola porzione di copertura;
- alcuni tratti di grondaie, pluviali e varie opere in ferro (griglie, recinzioni, ecc.);
- alcune porzioni di tinteggiatura esterna;
- la sistemazione della corte di un appartamento situato al piano terra con la realizzazione di una porzione di solaio e dell'accesso all'ingresso condominiale su via Roma;
- la sistemazione della corte di accesso sul lato posteriore dell'edificio e dell'ingresso al locale sottostrada "B1";
- la realizzazione dei box contatori esterni.

Ai costi di ultimazione delle opere sopra citate saranno da aggiungere gli oneri e le spese tecniche necessarie per la realizzazione delle opere stesse, per i collaudi, accatastamenti, agibilità, redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, e gli oneri per la nuova progettazione degli impianti idrosanitario e termico con la relazione tecnica ex Legge 10, in quanto era prevista una centrale termica condominiale non realizzata.

CONSISTENZA

Le superfici lorde principali delle varie unità immobiliari risultano le seguenti (valori approssimati misurati su carta e verificati a campione):

- appartamento B.1.1, 51 mq
- appartamento B.1.2, 49 mq
- appartamento B.2.1, 51 mq
- appartamento B.2.2, 49 mq
- appartamento B.3.1, 88 mq

- appartamento B.4.1, 78 mq
- appartamento C.0.1, 54 mq
- appartamento C.0.2, 58 mq
- appartamento C.1.1, 41 mq
- appartamento C.1.2, 94 mq
- appartamento C.2.1, 41 mq
- appartamento C.2.2, 95 mq
- appartamento C.3.1, 120 mq
- appartamento C.4.1, 49 mq

per una superficie lorda complessiva degli appartamenti pari a 918 mq.

I due locali sottostrada hanno le seguenti superfici principali lorde:

- B.S.1, 106 mq
- C.S.1, 85 mq

per una superficie lorda complessiva pari a 191 mq.

Le superfici accessorie totali lorde, ripartite tra le varie unità abitative, hanno le seguenti aree:

- locali sottotetto e ripostigli, circa 94 mq
- terrazze, circa 81 mq
- corti esterne, circa 24 mq

Due porzioni relative agli appartamenti situati al piano terra della Palazzina C, identificati come C.0.1 e C.0.2, e le relative corti (circa 15 mq di superficie coperta e 13 mq di corte), non sono state ancora realizzate ma erano previste nell'ultima variante approvata dal Comune. Tali aree risultano attualmente insistenti su una particella catastale di altra proprietà e per questo motivo la loro superficie è stata esclusa dal calcolo in quanto per la loro realizzazione è necessario l'acquisto e il frazionamento della particella in esame.

CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO

Il porticato di accesso al locale sottostrada "C.S.1", posto sul retro dell'edificio, è destinato ad un uso condominiale, in quanto è presente uno degli ingressi ai locali sottostrada "E1" oggetto di altro lotto di vendita.

In relazione a quanto previsto nel Regolamento di Condominio la società fallita, tramite il curatore fallimentare, avrà il diritto di adottare ogni decisione inerente la costituzione del supercondominio con i relativi beni e servizi e di stabilire le aree gravate dalle servitù di passaggio. Queste facoltà rimarranno in capo alla società fallita anche successivamente alla stipula degli atti pubblici di vendita degli immobili compresi nel complesso immobiliare "ex Cartiera Ripanti" di cui il fabbricato oggetto di stima fa parte.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

L'edificio è stato ristrutturato sulla base dei seguenti titoli edilizi:

- 1) **DIA n. 2005P1082 del 25/11/2005** per demolizioni puntuali sul fabbricato esistente (porzioni "B" e "C");
- 2) **Permesso di Costruire n. 2005P1195 del 29/12/2005** per ristrutturazione edificio (porzione "B");
- 3) **DIA prot. n. 19287 del 21/05/2010**, unita alla DIA 2011P1055 alternativa al PdC, in data 22/11/2011, per completamento lavori (porzione "B")
- 4) **Permesso di Costruire n. 2007P0275 del 29/03/2007** per ristrutturazione edificio (porzione "C");
- 5) **DIA 2011P1050 alternativa al P.d.C. in data 22/11/2011**, per completamento lavori (porzione "C")

I lavori non sono stati ultimati ed i titoli edilizi sono scaduti sarà pertanto necessario presentare un nuovo progetto per chiedere l'autorizzazione al completamento dei lavori.

Si precisa che attualmente l'ingresso condominiale presenta un'altezza di circa 2,10 m, in accordo con le tavole progettuali consegnate presso il SUE mentre dai sopralluoghi effettuati, tenendo in considerazione il fatto che i lavori sono stati interrotti, si rilevano alcune divergenze tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali depositate.

Dal punto di vista strutturale, dalla documentazione messa a disposizione, risultano i seguenti progetti:

Palazzina B

- un progetto strutturale depositato al Genio Civile in data 28/08/2007 al n. 1649/07;
- successiva variante del 25/05/2010 n. 616/10 a seguito della DIA n. 19287 del 21/05/2010

Palazzina C

- un progetto depositato in data 15/11/2007 al n. 2176/07.

Sarà necessario verificare la corrispondenza delle opere realizzate con i progetti strutturali depositati.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi dalle seguenti particelle:

- foglio 64 particella 63 sub 282 (bene comune non censibile, rappresentato da ingresso, vano scala, ascensore, ecc.);
- foglio 64 particella 63 sub 280 (fabbricato in corso di costruzione);

- foglio 64 particella 63 sub 281 (fabbricato in corso di costruzione);
- foglio 64 particella 63 sub 114 (fabbricato in corso di definizione).

METODO DI STIMA

La stima dei beni viene effettuata utilizzando il metodo **del valore di trasformazione e quello sintetico comparativo diretto**.

Il metodo **sintetico comparativo diretto**, utilizzato generalmente per gli immobili finiti, consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Tramite la ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare, riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene, si determina il valore unitario dell'immobile

Il metodo del **valore di trasformazione** invece parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato col metodo detto in precedenza, da cui si detraggono le spese necessarie per completare il bene. Sono stati quindi determinati analiticamente i costi presumibili necessari per ultimare gli immobili, e sono stati quantificati i danni derivati dall'abbandono delle opere (almeno quelli stimabili in quanto "visibili"), al fine di esprimere una stima del valore il più possibile accurata.

Per la determinazione delle consistenze ci si è basati sulle planimetrie riportate nella documentazione progettuale messa a disposizione dalla società che sono state verificate a campione direttamente sul posto durante i vari sopralluoghi effettuati.

Successivamente sono state svolte ricerche dei valori di mercato, sono stati consultati operatori del settore immobiliare ed è stata acquisita tutta la documentazione disponibile per potere 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 viene aggiunta quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio, determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la determinazione della consistenza degli immobili.

VALORE DI STIMA

Per determinare il valore di stima dell'immobile sono state reperite alcune offerte immobiliari, tra le quali:

- bilocale situato in via Diaschi, 55 mq, più terrazza e autorimessa, per una superficie commerciale stimata in 64 mq, anno di costruzione 2009, prezzo richiesto € 100.000;
- quadrilocale situato in via Diaschi, 70 mq, anno di costruzione 2009, classe energetica E, prezzo richiesto € 110.000;
- trilocale situato in via Zara, 75 mq con garage e posto auto esterno, ingresso indipendente, anno 2004, buone condizioni, prezzo richiesto € 150.000.

Le quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate (primo semestre 2023) riportano, per la zona in questione e per questa tipologia di immobili, valori oscillanti tra 1.300 e 1.650 Euro/mq per abitazioni in condizioni "ottime", cioè paragonabili ad edifici nuovi o di recente costruzione. Queste quotazioni si riferiscono alla superficie commerciale lorda come definita nel paragrafo precedente.

In base ai dati riportati e considerando che l'edificio si trova in una buona posizione all'interno della fascia considerata dall'OMI ed è inserito in un buon contesto ambientale, viene stabilito un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.600 Euro/mq**, nell'ipotesi di lavori ultimati e quindi di fabbricato nuovo.

La superficie commerciale lorda viene calcolata utilizzando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- appartamenti un coefficiente pari a 1;
- le aree esclusive scoperte un coefficiente pari a 0,1;
- i balconi, con una superficie fino a 25 mq, un coefficiente pari a 0,3;
- i balconi, con superficie superiore a 25 mq, un coefficiente pari a 0,1;
- le zone destinate a sottotetti e ripostigli viene applicato un coefficiente pari a 0,5;
- ai due locali sottostrada si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25 in quanto vengono considerati come locali accessori (cantine) non direttamente collegati alle superfici principali.

Dal materiale messo a disposizione dalla società sono stati reperiti alcuni computi metrici estimativi relativi alle opere da ultimare, che ammontano complessivamente ad € 368.098 così suddivisi:

- blocco B - € 82.523;
- blocco C - € 215.120;
- lavori condominiali - € 70.445.

Si precisa inoltre che nel computo delle spese di completamento i due locali sottostrada vengono considerati ultimati fino al grezzo (massetti, intonaci, impianto idrico ed elettrico di base).

Tali costi di completamento, sono stati aumentati del 25% per tenere conto delle variazioni da apportare ad alcune lavorazioni e impianti.

Alle spese di completamento, come sopra calcolate, vengono poi aggiunte altre spese applicando una percentuale del 10% per tenere conto dei costi di ripristino delle opere già eseguite, ed un'ulteriore percentuale del 10% per spese tecniche di progettazione, oneri amministrativi, finanziari ed un ulteriore 10% per imprevisti.

Infine viene riconosciuto un utile al promotore finanziario pari al 15% sui costi totali fissati in prima approssimazione a 1.450.000 Euro (stimato sulla base dei costi totali per la realizzazione del bene più i costi di acquisto dello stesso).

In definitiva, riassumendo i dati sopra esposti, si ha:

- superficie principale lorda delle unità abitative 918 mq
- superficie principale lorda dei locali sottostrada 191 mq
- locali sottotetto e ripostigli, circa 94 mq
- terrazze, circa 81 mq
- corti esterne, circa 24 mq

per una superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 1.036 mq, che moltiplicata per il prezzo unitario di vendita di 1.600 €/mq e dà un ricavo di:

$$R \cong \text{€ } 1.658.000,00$$

I costi di completamento, arrotondati precedentemente stimati e aumentati del 25% ed ammontano a:

$$Cc \cong \text{€ } 460.000,00$$

mentre le spese varie per i costi di ripristino delle opere già eseguite, per le spese tecniche di progettazione, oneri amministrativi, oneri finanziari ed imprevisti, calcolati globalmente nella percentuale del 30% sui costi di completamento, ammontano a:

$$Cv \cong \text{€ } 138.000,00$$

L'utile per il promotore finanziario, arrotondato, sarà pari a:

$$Cp \cong \text{€ } 217.000,00$$

Pertanto il valore di stima della palazzina B-C sarà pari alla differenza tra il valore finale del bene (R) e la somma dei costi stimati per l'ultimazione dei lavori (Cc, Cv, Cp):

$$V = \text{€ } 1.658.000 - (\text{€ } 460.000 + \text{€ } 138.000 + 217.000) = \text{€ } 843.000$$

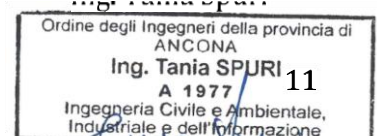
Valore finale del Lotto: € 843.000,00 (ottocentoquarantatremila euro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'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, li 20/12/2023

Il C.T.

Ing. Tania Spuri



ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 - Mappa catastale;

Allegato n. 2 – Elaborati Planimetrici;

Allegato n. 3 – Visure Catastali;

Allegato n. 4 – Individuazione Unità di intervento;

Allegato n. 5 – Aree supercondominio;

Allegato n. 6 Stralcio P.R.G.;

Allegato n. 7 – Titoli Edilizi

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento 176/2014 --- OMISSIS --- Società a Responsabilità
Limitata**

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore

Dott.ssa Simona ROMAGNOLI

Perizia Estimativa Palazzina E

Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania

SOMMARIO

| | |
|-----------------------------------|---|
| PREMESSA | 3 |
| DESCRIZIONE E CONSISTENZA | 4 |
| CONDominio E SUPERCONDominio..... | 4 |
| DOCUMENTAZIONE URBANISTICA..... | 4 |
| DOCUMENTAZIONE CATASTALE | 5 |
| METODO DI STIMA | 5 |
| VALORE DI STIMA..... | 6 |
| ELENCO ALLEGATI | 7 |

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Simona Romagnoli, Curatrice Fallimentare della società --- OMISSIS --- s.r.l., viene redatta la presente perizia per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile situato al piano sottostrada di un complesso edilizio residenziale denominato "Borgo Cartiera", ubicato nel Comune di Jesi (AN) e racchiuso tra le vie Roma / Diaschi / dei Fornaciai / della Fornace, nella zonasud-ovest della città.

Buona parte dell'immobile si trova al di sotto dell'edificio denominato Palazzina "E", mentre la parte restante si sviluppa sotto un'area pedonale che permette l'ingresso a varie unità del complesso immobiliare.

Il complesso è inquadrato 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, che prevedeva la realizzazione di dieci blocchi edilizi, urbanisticamente individuati con lettere dalla A alla L, tra i quali l'immobile oggetto della presente perizia.

Le aree tra i singoli blocchi edilizi sono tutti spazi pedonali, pavimentati in pietra arenaria e in lastre di calcestruzzo. Una porzione di questi spazi pedonali, posta a livello inferiore tra le palazzine E, F, G, H, è attualmente incompleta; un'altra porzione, situata di fronte alle unità C ed E, è senza massetto e senza pavimentazione.

È previsto inoltre come collegamento tra via Roma e la retrostante via Diaschi un passaggio pedonale pubblico, mentre parallelamente a via Diaschi è stata realizzata una pista ciclo-pedonale che attraversa il vicino Parco del Ventaglio e collega l'area alle altre zone della città.

Intorno agli immobili vi è una buona disponibilità di parcheggi pubblici sia lungo via Diaschi che in un'area adiacente a via della Fornace.

Nella zona sono presenti inoltre tutti i servizi caratteristici delle zone residenziali: negozi di vicinato, servizi di trasporto pubblico e attrezzature pubbliche, oltre a due centri commerciali poco distanti e ad un parco nelle immediate vicinanze.

Il centro della città (ingresso di Corso Matteotti, Arco Clementino) dista circa seicento metri dal complesso edilizio.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Unità in corso di costruzione "E.S.1";
2. Unità in corso di costruzione "E.S. 2".

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile è situato tra le palazzine "B-C" e "H" con le quali condivide tratti di pareti perimetrali.

L'accesso ai locali avviene da via dei Fornaciai, attraverso una corte che conduce agli ingressi dei locali e ne permette l'affaccio. La corte, destinata ad uso condominiale, necessita di opere di completamento per permettere un agevole accesso ai locali.

La superficie lorda principale dei locali, calcolata tenendo conto della superficie delle murature interne ed esterne è stimata in 437 mq; la reale consistenza è di difficile valutazione in quanto sono presenti parecchi setti murari di notevole spessore; inoltre i vari locali presentano altezze nette interne variabili. I locali sono ancora allo stato grezzo in quanto i lavori iniziati nel 2005 nella palazzina in esame sono consistiti prevalentemente nella realizzazione di alcune porzioni di solaio in laterocemento, che rappresentano il piano di calpestio della palazzina E e l'area pedonale che si sviluppa davanti e di fianco ad essa, e nel rifacimento e demolizione di porzioni di muratura dell'edificio originario.

CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO

In relazione a quanto previsto nel Regolamento di Condominio la società fallita, tramite il curatore fallimentare, avrà il diritto di adottare ogni decisione inerente la costituzione del supercondominio con i relativi beni e servizi e di stabilire le aree gravate dalle servitù di passaggio. Queste facoltà rimarranno in capo alla società fallita anche successivamente alla stipula degli atti pubblici di vendita degli immobili compresi nel complesso immobiliare "ex Cartiera Ripanti" di cui il fabbricato oggetto di stima fa parte. Su alcuni locali oggetto della presente perizia sono presenti impianti, colonne di scarico, quadri di comando, sarà necessario pertanto concedere servitù per mantenerne la presenza e permetterne l'accesso in caso di manutenzione degli stessi.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

Sull'immobile si è intervenuti sulla base dei seguenti titoli:

- **DIA n. 2005P1085 del 25/11/2005** per demolizioni puntuali sul fabbricato esistente;
- **Permesso di Costruire n. 2006P0331 del 03/04/2006** per ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente

I lavori non sono stati ultimati ed i titoli edilizi sono scaduti. Sarà necessario ripresentare quindi un nuovo progetto per richiedere l'autorizzazione al completamento dei lavori.

Dai sopralluoghi effettuati, tenendo in considerazione il fatto che i lavori sono stati interrotti, si rilevano alcune divergenze con le tavole progettuali depositate; pertanto sarà necessario verificare la corrispondenza delle opere realizzate coi progetti strutturali depositati.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi dalle seguenti particelle:

- foglio 64 particella 63 sub 207 (unità in corso di costruzione);
- foglio 64 particella 63 sub 279 (unità in corso di costruzione).

La particella 63 sub 207 rappresenta, oltre ad una porzione di locali interrati, anche la sovrastante area pedonale ad uso condominiale che si sviluppa lungo due lati dell'edificio fuori terra.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, a sue spese, al frazionamento di detta particella nelle due porzioni (locali seminterrati e area pedonale sovrastante), in quanto l'area pedonale sovrastante non sarà ceduta ma rimarrà di proprietà della società fallita.

METODO DI STIMA

La stima dei beni viene effettuata utilizzando il metodo **del valore di trasformazione e quello sintetico comparativo diretto**.

Il metodo **sintetico comparativo diretto**, utilizzato generalmente per gli immobili finiti, consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Tramite la ponderazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da valutare, riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene, si determina il valore unitario dell'immobile

Il metodo del **valore di trasformazione** invece parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato col metodo detto in precedenza, da cui si detraggono le spese necessarie per completare il bene. Sono stati quindi determinati i costi presumibili necessari per ultimare gli immobili al fine di esprimere una stima del valore il più possibile accurata.

Per la determinazione delle consistenze ci si è basati sulle planimetrie riportate nella documentazione progettuale messa a disposizione dalla società che sono state verificate a campione direttamente sul posto durante i vari sopralluoghi effettuati.

Successivamente sono state svolte ricerche dei valori di mercato, sono stati consultati operatori del settore immobiliare ed è stata acquisita tutta la documentazione disponibile per potere 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.

VALORE DI STIMA

Il valore di mercato viene stimato nell'ipotesi di immobile ultimato con un livello di finiture minimo, realizzando le principali opere mancanti come ad esempio massetti, intonaci, impianto idrico ed elettrico di base, infissi esterni, sistemazione di porzioni della corte di accesso all'immobile.

Nelle indagini di mercato sono state reperite alcune offerte immobiliari, tra le quali:

- bilocale situato in via Diaschi, 55 mq, più terrazza e autorimessa, per una superficie commerciale stimata in 64 mq, anno di costruzione 2009, prezzo richiesto 100.000 Euro
- quadrilocale situato in via Diaschi, 70 mq, anno di costruzione 2009, classe energetica E, prezzo richiesto 110.000 Euro
- trilocale situato in via Zara, 75 mq con garage e posto auto esterno, ingresso indipendente, anno 2004, buone condizioni, prezzo richiesto 150.000 Euro

Le quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** riportano, per la zona in questione e per questa tipologia di immobili, valori oscillanti tra 1.300 e 1.650 €/mq per abitazioni in condizioni "ottime", cioè paragonabili ad edifici nuovi o di recente costruzione. Queste quotazioni si riferiscono alla superficie commerciale lorda di un immobile con caratteristiche residenziali. La superficie dell'immobile in oggetto verrà pertanto abbattuta applicando il coefficiente 0,25 per tenere conto del grado di finitura dei locali e della loro posizione, equiparandoli quindi a locali accessori non direttamente collegati alle superfici principali.

In base ai dati riportati e considerando che l'edificio si trova in una buona posizione all'interno della fascia considerata dall'OMI, viene stabilito un prezzo base unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a **1.600 €/mq**, nell'ipotesi di lavori ultimati e quindi di fabbricato nuovo.

Le spese di ultimazione vengono stimate, di massima, nel seguente modo:

- realizzazione di massetto sabbia-cemento con finitura di tipo industriale, superficie ipotizzata 350 mq, costo unitario 35 €/mq, spesa ~~12~~.250;
- realizzazione di intonaci, superficie ipotizzata 900 mq, costo unitario ~~2~~ /mq, spesa ~~1~~ 19.800;
- fornitura e posa di infissi esterni, a corpo, spesa ~~2~~0.000;

- realizzazione di impianto idrico ed elettrico di base, a corpo, spesa € 15.000;
- sistemazione di porzioni di corte esterna, a corpo, spesa € 8.000;
- allacci e spese varie, a corpo, € 2.000;

per un totale di spesa stimato pari ad € 77.050.

Vengono poi aggiunte altre spese applicando alle spese di completamento come sopra determinate una un'ulteriore 10% per spese tecniche di progettazione, oneri amministrativi ed oneri finanziari, ed un'ulteriore 10% per imprevisti. Infine viene riconosciuto un utile al promotore finanziario pari al 15% sui costi totali fissati in prima approssimazione ad € 150.000 Euro, determinati sommando le spese di completamento e la spesa per l'acquisto del bene.

In definitiva il ricavo dalla vendita dell'immobile sarà:

$$R = 437 \times 0,25 \times 1.600 \text{ €/mq} = \text{€ } 174.800$$

I costi di completamento ammontano a:

$$C_c = \text{€ } 77.050 \times 1,2 = \text{€ } 92.460$$

e l'utile per il promotore finanziario sarà pari a:

$$C_p = \text{€ } 150.000 \times 0,15 = \text{€ } 22.500$$

Il valore di stima della palazzina B-C sarà pertanto pari a:

$$V = \text{€ } 174.800 - \text{€ } 92.460 - \text{€ } 22.500 = \text{€ } 59.840 \text{ Euro}$$

Valore finale del Lotto: € 60.000,00 (sessantamila euro)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'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, li 10/01/2024

Il C.T.



ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1 - Mappa catastale;

Allegato n. 2 – Elaborati Planimetrici;

Allegato n. 3 – Visure Catastali;

Allegato n. 4 – Individuazione Unità di intervento;

Allegato n. 5 – Aree supercondominio;

Allegato n. 6 Stralcio P.R.G.;

Allegato n. 7 – Titoli Edilizi

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica