



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
MANDAMENTO DI SENIGALLIA

R.G. N. 220/2023

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventitré, il giorno ventidue del mese di giugno, alle ore 09,00 nella cancelleria del su intestato Ufficio del Giudice di Pace, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è personalmente comparso l'Ingegnere Stefania Romagnoli, nata ad OSTRÀ (An) il 27 febbraio 1960 e residente a Senigallia (An) Via Gherardi n. 26, codice fiscale n° RMGSFN60B67F401B identificato a mezzo carta di identità n. AY6629219 rilasciata dal Sindaco del Comune di Senigallia il 26/09/2018, valida fino al 27/02/2029, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° A1353, la quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia stragiudiziale relativa a:

Perizia di Stima delle proprietà intestate alla ditta [REDACTED] Perizia redatta in data 14 giugno 2023 che si compone di ventitré fogli-facciate e n° tre allegati (Documentazione fotografica e planimetrie catastali; Documentazione accesso agli atti Comune di Ancona e di Offagna; Certificazione di destinazione urbanistica).

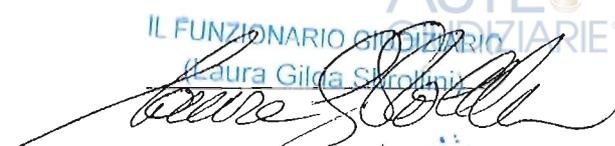
Ammonita, ai sensi dell'art. 483 c.p., sulla importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace, il comparente presta giuramento di rito ripetendo la formula: GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO









PROVINCIA DI ANCONA



**STIMA DELLE PROPRIETÀ
INTESTATE ALLA DITTA [REDACTED]**



COMMITTENTE



ELABORATO
PERIZIA DI STIMA



Senigallia, 14 Giugno 2023



Il Tecnico



Dott. Ing. Stefania Romagnoli



Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Stefania ROMAGNOLI
A 1353
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione



ING. STEFANIA ROMAGNOLI



Via Raffaello Sanzio, 72 - 60019 Senigallia - Tel./Fax 0717930784 C.F. RMG SFN 60B67 F401B P.IVA 01270780420

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Ing. Stefania Romagnoli, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, al n° A 1353, con Studio Professionale in Senigallia (AN) Via Raffaello Sanzio, 72 tel. 0717930784, Codice Fiscale RMGSFN60B67F401B, Partita IVA 01270780420, email stefania@studioingegneriaromagnoli.it, email-PEC stefania.romagnoli@ingpec.eu, è stata incaricata dal Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della ditta [REDACTED] per la redazione della stima, circa le proprietà immobiliari intestate alla Ditta [REDACTED]

A seguito dell'accesso agli atti richiesto effettuato presso il Comune di Ancona e di Offagna si è provveduto ad effettuare una verifica della conformità urbanistica e catastale rispetto allo stato attuale dei luoghi.

DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE PROPRIETÀ SITE NEL COMUNE DI ANCONA (AN) IN VIA FLAMINIA, 126/A

Le proprietà oggetto di stima sono 5 unità immobiliari poste all'interno di un fabbricato di civile abitazione condominiale, composto complessivamente da 6 unità immobiliari, site nel Comune di Ancona (AN) in Via Flaminia 126/A e distinte al catasto fabbricati al Fg. 34 Part. 65:

- Sub. 3, B.C.N.C. (ingresso e scala comune a tutti i subalterni);
- Sub. 4, Cat. F4 (Unità in corso di definizione);
- Sub. 5, Cat. A3, Classe 4, Z.C. 2, Consistenza 5,0 vani, Sup. tot. 80 mq, Rendita 374,43 €;
- Sub. 7, Cat. A3, Classe 4, Z.C. 2, Consistenza 4,0 vani, Sup. tot. 79 mq (73 mq escluse le aree scoperte), Rendita 299,55 €;
- Sub. 8, Cat. F4 (Unità in corso di definizione);
- Sub. 9, Cat. F4 (Unità in corso di definizione).

Sono inoltre presenti alcune aree pertinenziali, che per lo più costituiscono corte comune dell'intero edificio, distinte al catasto fabbricati al Fg. 34:

- Part. 583, Sub. 1, B.C.N.C. (corte comune a tutti i subalterni del mappale 65);
- Part. 583, Sub. 2, Cat. F4 (Unità in corso di definizione);
- Part. 584, B.C.N.C. (corte comune a tutti i subalterni del mappale 65);
- Part. 585, B.C.N.C. (corte comune a tutti i subalterni del mappale 65);

ING. STEFANIA ROMAGNOLI

Via Raffaello Sanzio, 72 60019 Senigallia Tel./Fax 0717930784 C.F. RMG SFN 60B67 F401B P.IVA 01270780420

e-mail Pec. stefania.romagnoli@ingpec.eu e-mail stefania@studioingegneriaromagnoli.it

- Part. 586, Sub. 1, B.C.N.C. (corte comune a tutti i subalterni del mappale 65);
- Part. 586, Sub. 2, Cat. F4 (Unità in corso di definizione).
- Part. 74, Cat. F1, Area urbana, Consistenza 1.322 mq.

L'intero fabbricato risalente al 1948, aggiudicato dalla ditta in data 25/06/2009 per l'importo di 239.254,17 €, in seguito alla liquidazione fallimentare dell'Impresa

emessa dal Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare, è stato oggetto di un intervento di risanamento conservativo e ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso da uffici/magazzini a civile abitazione realizzato dalla ditta stessa a far data dal 26/10/2011 ad oggi.

Solo successivamente la [REDACTED] è entrata in possesso delle aree di pertinenza esterna al fabbricato, a seguito alla liquidazione fallimentare dell'Impresa emessa dal Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare in data 22/04/2015 per l'importo di 59.208,80 €.

Attualmente l'immobile risulta essere un edificio condominiale suddiviso in 6 unità immobiliari, 2 delle quali ultimate mentre le rimanenti 4 ancora in fase di ristrutturazione, prive di finiture interne.

All'edificio non si accede direttamente dal prospetto principale posto sul lato Nord lungo Via Flaminia, ma indirettamente attraversando l'ampia corte esterna posta sul retro con accesso pedonale e carrabile situato lungo Via Flaminia. La corte esterna, che si sviluppa per circa 1.003 mq, con conseguente grande disponibilità di parcheggio, entra in contrasto con la presenza sopra di essa, nelle immediate vicinanze del fabbricato, del cavalcavia che collega Via Flaminia con il l'area portuale.

Esternamente l'edificio, visto il recente intervento di risanamento conservativo e ristrutturazione, si presenta in buone condizioni con porzioni di muratura faccia vista alternate a superfici interamente intonacate.

Internamente le parti comuni presentano un buon livello di finitura nonostante al piano terra risulti presente un evidente fenomeno di umidità di risalita, non sempre visibile in tutte le superfici vista l'installazione di contropareti in cartongesso.

La presenza di alcuni gradini posti internamente al fabbricato a ridosso dell'ingresso, che ne consentono l'accesso direttamente dall'esterno, rendono di fatto l'edificio non fruibile da parte di persone con ridotte capacità motorie. La stessa situazione si estende per le unità immobiliari poste ai piani superiori vista l'assenza di un ascensore interno e la ridotta luce netta (circa 95 cm) della scala comune, che non consente l'installazione di un futuro servoscala.



Nel Novembre 2016 la ditta ha provveduto a vendere ad un privato, per l'importo di 102.117,50 €, un **appartamento completamente ultimato sito al piano primo**, distinto al catasto fabbricati con il **Sub. 6** (Cat. A3, Classe 4, Z.C. 2, Consistenza 4,0 vani, Sup. tot. 80 mq, Rendita 299,55 €), composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°3	72,17	100%	72,17
Terrazzo	24,90	30%	7,47
Cantina	4,60	30%	1,38
			81,02

L'appartamento risulta essere stato venduto a circa 1260,00 €/mq.

Volendo ricavare un possibile valore di riferimento di stima, che tenga conto di tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile, si effettua un confronto tra il prezzo di vendita del 2016 e il prezzo di vendita che potrebbe avere attualmente lo stesso appartamento confrontando le OMI relative al 2° semestre 2016 e 2022

	2° semestre 2016	2° semestre 2022
Abitazioni di tipo economico	650,00 - 950,00 €/mq	740,00 - 880,00 €/mq
Abitazioni civili	1.000,00 - 1.450,00 €/mq	930,00 - 1.300,00 €/mq

Nonostante l'appartamento sia stato accatasto come A3, abitazione di tipo economico, visto il recente intervento realizzato su tutto l'immobile, il livello generale delle finiture, la presenza di un'ampia corte con grande disponibilità di parcheggio, il possibile valore medio di stima attuale potrebbe essere di circa 1.100,00 €/mq, ottenuto come media tra il valore delle abitazioni di tipo economico e quelle civili riportati nelle OMI del 2022.

Tale valore tiene in considerazione l'andamento del mercato immobiliare nella zona, che vede dal 2016 ad oggi un andamento al ribasso, sebbene ultimamente sembrerebbe in fase di ripresa come supportato anche dal sito www.immobiliare.it da cui risulta infatti che gli immobili nella zona vengano venduti a circa 1.175,00 €/mq.

Visto tutto quanto sopra, il possibile **Valore di riferimento da applicare alla presente stima** per le unità immobiliari appartenenti alla ditta è di **1.100,00 €/mq** opportunamente adattato alle diverse situazioni attraverso l'uso di coefficienti correttivi qualora se ne ritenesse necessario.

L'impresa ad oggi, a seguito della vendita del Sub. 6, risulta proprietaria di 5 unità immobiliari, due delle quali site al piano terra (Sub. 4 e 5), uno al piano primo (Sub. 7) e due al piano secondo (Sub. 8 e 9).



L'appartamento posto al piano primo e distinto al catasto fabbricati con il **Sub.**

7 (costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, terrazza ed una cantina al piano terra) risulta essere composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°4	74,02	100%	74,02
Terrazzo	20,42	30%	6,13
Cantina	1,82	30%	0,55
			80,70

L'appartamento risulta completamente ultimato, presenta al suo interno un buon livello di finiture tra cui pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno, portoncino di accesso blindato ed infissi esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio. Le finestre presentano un sistema di apertura a battente ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che invece sono a ribalta.

Sono installati e funzionanti tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettrico, televisivo e citofonico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nella zona giorno e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta inoltre presente un sistema di allarme.

Dall'accesso agli atti risultano presenti piccole difformità sanabili con una SCIA in sanatoria e successivo accatastamento per un importo circa di 2.000,00 € che tenga in considerazione sia dei costi della pratica che delle spese tecniche.

Il Valore di mercato dell'appartamento, in considerazione di quanto sopra esposto e visto il Valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 1.100,00 €/mq, risulta essere di

$$V_{Sub.7} = 80,70 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} - 2.000,00 = 86.770,00 \text{ €}$$

L'appartamento posto al piano terra, distinto al catasto fabbricati con il **Sub. 4**

(costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno ed una cantina), risulta essere composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°1	80,98	100%	80,98
Cantina	2,23	30%	0,67
			81,65

L'appartamento, seppur ancora in fase di ristrutturazione e privo delle principali finiture interne, scelta dettata dalla possibilità di renderlo personalizzabile agli eventuali



acquirenti, risulta dotato di tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettrico, televisivo e citofonico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nella zona giorno e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta inoltre presente un sistema di allarme.

Sono presenti un portoncino di accesso blindato ed infissi esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio. Le finestre presentano un sistema di apertura a battente ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che invece sono a ribalta.

Il Valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 1.100,00 €/mq necessita dell'applicazione di un coefficiente correttivo di deprezzamento del -10% vista la presenza di affacci posti direttamente sul lato strada ad altezza uomo, con il conseguente mancato rispetto della privacy ed il possibile rischio intrusione dall'esterno. Rispetto ai piani superiori si ha inoltre un livello maggiore di rumore proveniente dall'esterno, dovuto al traffico stradale normalmente presente su Via Flaminia.

Va inoltre applicato un deprezzamento pari al costo di completamento dell'appartamento consistente nella fornitura e posa in opera delle finiture mancanti tra cui pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno ed ultima mano di tinteggiatura di pareti e soffitti. Tale costo viene stimato nella cifra di 10.000,00 €.

Il Valore di mercato dell'appartamento, in considerazione di quanto sopra esposto, risulta pari a

$$V_{\text{Sub.4}} = 81,65 \text{ mq} \times (1.100,00 \times 90\%) \text{ €/mq} - 10.000,00 \text{ €} = 70.833,50 \text{ €}$$

L'appartamento posto al piano terra, distinto al catasto fabbricati con il **Sub. 5** (costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, uno studio, un bagno ed un ripostiglio), risulta essere composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°2	81,05	100%	81,05
			81,05

L'appartamento, seppur ancora in fase di ristrutturazione e privo delle principali finiture interne, scelta dettata dalla possibilità di renderlo personalizzabile agli eventuali acquirenti, risulta dotato di tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettrico, televisivo e citofonico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nel ripostiglio e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta inoltre presente un sistema di allarme.

Sono presenti un portoncino di accesso blindato ed infissi esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio. Le finestre presentano un sistema di apertura a battente ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che invece sono a ribalta.

Il Valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 1.100,00 €/mq necessita dell'applicazione di un coefficiente correttivo di deprezzamento del -10% vista la presenza di affacci posti direttamente sul lato strada ad altezza uomo, con il conseguente mancato rispetto della privacy ed il possibile rischio intrusione dall'esterno. Rispetto ai piani superiori si ha inoltre un livello maggiore di rumore proveniente dall'esterno, dovuto al traffico stradale normalmente presente su Via Flaminia.

Va inoltre applicato un deprezzamento pari al costo di completamento dell'appartamento consistente nella rimozione della tinteggiatura e dei sanitari provvisori attualmente posti in opera, la ripresa di porzioni di muratura, la realizzazione di contropareti in cartongesso in alcune stanze oltre la fornitura e posa in opera delle finiture mancanti tra cui pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno ed ultima mano di tinteggiatura di pareti e soffitti. Tale costo viene stimato nella cifra di 15.000,00 €.

Il Valore di mercato dell'appartamento, in considerazione di quanto sopra esposto, risulta pari a

$$V_{\text{Sub.5}} = 81,05 \text{ mq} \times (1.100,00 \times 90\%) \text{ €/mq} - 15.000,00 \text{ €} = 65.239,50 \text{ €}$$

L'appartamento posto al piano secondo e distinto al catasto fabbricati con il **Sub. 8** (costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una cantina al piano terra), risulta essere composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°5	53,67	100%	53,67
Cantina	10,25	30%	3,08
			56,75

L'appartamento, seppur ancora in fase di ristrutturazione e privo delle principali finiture interne, scelta dettata dalla possibilità di renderlo personalizzabile agli eventuali acquirenti, risulta dotato di tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettrico, televisivo e citofonico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nella zona giorno e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta inoltre presente un sistema di allarme.



L'appartamento non presenta affacci diretti verso l'esterno se non per la sola presenza di numerose finestre velux in legno poste sul solaio di copertura realizzato con travi e tavolato in legno lamellare a vista. Sono presenti un portoncino di accesso blindato e finestre velux in legno dotate di sistema oscurante.

Nonostante la mancanza di affacci diretti verso l'esterno si è scelto di non applicare alcun coefficiente correttivo di deprezzamento al Valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 1.100,00 €/mq, dal momento che questa mancanza oltre ad essere adeguatamente compensata da una buona illuminazione dovuta alle finestre velux presenti in grandi quantità in ciascuna stanza, risulta attenuare fortemente il rumore del traffico stradale normalmente presente proveniente dall'esterno.

Va però applicato un deprezzamento pari al costo di completamento dell'appartamento consistente nella realizzazione di un cassettoni in cartongesso per coprire le tubazioni della caldaia oltre la fornitura e posa in opera delle finiture mancanti tra cui pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno, ultima mano di tinteggiatura di pareti ed ulteriore mano di impregnante sul solaio di copertura in legno. Tale costo viene stimato nella cifra di 13.000,00 €.

Il Valore di mercato dell'appartamento, in considerazione di quanto sopra esposto, risulta pari a

$$V_{\text{Sub.8}} = 56,75 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} - 13.000,00 \text{ €} = 49.425,00 \text{ €}$$

L'appartamento posto al piano secondo e distinto al catasto fabbricati con il **Sub. 9** (costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno ed una cantina al piano terra), risulta essere composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento n°6	60,26	100%	60,26
Cantina	1,70	30%	0,51
			60,77

L'appartamento, seppur ancora in fase di ristrutturazione e privo delle principali finiture interne, scelta dettata dalla possibilità di renderlo personalizzabile agli eventuali acquirenti, risulta dotato di tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettrico, televisivo e citofonico, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nella zona giorno e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta inoltre presente un sistema di allarme.



L'appartamento, ad eccezione di una piccola finestra che affaccia sulla corte posta sul retro, non presenta affacci diretti verso l'esterno se non per la sola presenza di numerose finestre velux in legno poste sul solaio di copertura realizzato con travi e tavolato in legno lamellare a vista. Sono presenti un portoncino di accesso blindato, una finestra in alluminio con sistema di apertura a ribalta dotata di persiana anch'essa in alluminio e finestre velux in legno dotate di sistema oscurante.

Nonostante la quasi completa mancanza di affacci diretti verso l'esterno si è scelto di non applicare alcun coefficiente correttivo di deprezzamento al Valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 1.100,00 €/mq, dal momento che questa mancanza oltre ad essere adeguatamente compensata da una buona illuminazione dovuta alle finestre velux presenti in grandi quantità in ciascuna stanza, risulta attenuare fortemente il rumore del traffico stradale normalmente presente proveniente dall'esterno.

Va però applicato un deprezzamento pari al costo di completamento dell'appartamento consistente nella realizzazione di un cassettoni in cartongesso per coprire le tubazioni della caldaia oltre la fornitura e posa in opera delle finiture mancanti tra cui pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno, ultima mano di tinteggiatura di pareti ed ulteriore mano di impregnante sul solaio di copertura a vista in legno. Tale costo viene stimato nella cifra di 13.000,00 €.

Il Valore di mercato dell'appartamento, in considerazione di quanto sopra esposto, risulta pari a

$$V_{\text{Sub.9}} = 60,77 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} - 13.000,00 \text{ €} = 53.847,00 \text{ €}$$

L'Area urbana distinta al catasto fabbricati con la Part. 74, non costituente corte comune dell'edificio, si estende per una superficie di circa 1.322 mq e ricade, secondo il P.R.G. vigente, quasi esclusivamente all'interno di Zone per i servizi di quartiere del tipo S - Attrezzature sportive (art. 28, comma 3) N.T.A.) ad eccezione di una piccola porzione posta fronte strada che ricade all'interno di Zone per servizi di quartiere del tipo PR - Parcheggi a raso (art. 28, comma 4) N.T.A.).

Entrambe le aree risultano essere soggette ad esproprio da parte del Comune, ma sulle aree di tipo S - Attrezzature sportive (Uf = 0,25 mq/mq per le attrezzature coperte in modo permanente) è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee, purché queste non occupino più del 50% dell'area e la stessa area venga interamente ceduta gratuitamente al Comune, opportunamente sistemate a verde. È inoltre consentita, previa



convenzione con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di Foresterie anche ad uso Socio-Didattico.

Nel 2015 l'intera area di circa 2325 mq, comprensiva di quella che successivamente sarebbe diventata corte comune a tutti i subalterni del mappale 65, è stata acquisita dalla ditta per un importo di 59.208,80 €, con un prezzo medio di vendita di circa 26,00 €/mq.

Prendendo in considerazione quindi la sola superficie di Area Urbana distinta al catasto fabbricati con la Part. 74 di 1322 mq, tale area risulterebbe essere stata acquistata dalla ditta per un importo di circa 34.000,00 €.

La possibilità di realizzare una autorimessa sotterranea privata risulta essere un intervento troppo oneroso in quanto, rispettando i limiti sopra imposti, si riuscirebbe a realizzare una autorimessa con circa 20 box auto da 20 mq ciascuno. Considerando il valore medio di un box auto, che secondo quanto riportato nelle OMI della zona si aggira intorno ai 500,00 €/mq, la cifra che si riuscirebbe ad ottenere dalla vendita di tutti i posti auto sarebbe di circa 200.000,00 €. Tale cifra non coprirebbe l'intervento necessario alla realizzazione dell'autorimessa stessa dato l'elevato costo di costruzione per un'opera di questo tipo che prevedere scavi di sbancamento, strutture di fondazione e di elevazione in c.a. e rinterri nonché la sistemazione di tutta l'area esterna a verde da cedere gratuitamente al Comune.

Visto tutto quanto sopra riportato, si ritiene di poter confermare un Valore di mercato dell'area urbana pari a quello del precedente acquisto ridotto per via della presenza di una servitù di passaggio per accedere all'immobile oggetto della presente perizia. Si ritiene quindi che il Valore di mercato dell'area urbana risulta pari a

$$V_{\text{Area urbana}} = 30.000,00 \text{ €}$$

Riassumendo il valore delle proprietà site nel Comune di Ancona (AN) in Via Flaminia, 126/A risulta pari a:

Appartamento n°1 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 4)	70.833,50 €
Appartamento n°2 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 5)	65.239,50 €
Appartamento n°4 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 7)	86.770,00 €
Appartamento n°5 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 8)	49.425,00 €
Appartamento n°6 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 9)	53.847,00 €
Area urbana (Fg.34, Part. 74)	30.000,00 €
	356.115,00 €

DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE PROPRIETÀ SITE NEL COMUNE DI OFFAGNA (AN) IN VIA VECCHIA TORRE

Le proprietà oggetto di stima sono un villino con corte annessa, alcune pertinenze ed un adiacente terreno agricolo con sovrastante pollaio il tutto sito nel Comune di Offagna (AN) in Via Vecchia Torre.

Il villino e le pertinenze ad uso autorimessa e deposito con a lato un forno e relativa legnaia sono distinti al catasto fabbricati al Fg. 7 Part. 219:

- Sub. 2, Cat. A7, Classe 2, Consistenza 13,0 vani, Sup. tot. 316 mq (315 mq escluse le aree scoperte), Rendita 1.174,94 €;
- Sub. 3, Cat. C6, Classe 5, Consistenza 56 mq, Sup. tot. 56 mq, Rendita 66,52 €;
- Sub. 4, Cat. C2, Classe 2, Consistenza 31 mq, Sup. tot. 32 mq, Rendita 49,63 €.

Il terreno agricolo adiacente, che si estende per una superficie complessiva di circa 11.133 mq, è distinto al catasto terreni al Fg. 7:

- Part. 409, Seminativo Arborato, Classe 3, Sup. 2.757 mq, R.D. 9,97 €, R.A. 12,81 €;
- Part. 619, Seminativo Arborato, Classe 4, Sup. 8.376 mq, R.D. 25,96 €, R.A. 34,61 €.

Sul terreno agricolo, all'interno della Part. 619, è inoltre presente un fabbricato agricolo ad uso pollaio distinto al catasto fabbricati al Fg. 7:

- Part. 838, Cat. C6, Classe 1, Consistenza 37 mq, Sup. tot. 43 mq, Rendita 21,02 €.

La I.L.M.A. S.r.l. si è aggiudicata l'intera proprietà in data 18/07/2007, per mezzo di un decreto di trasferimento di beni immobili emesso dal Tribunale di Ancona a seguito della causa di scioglimento di comunione immobiliare promossa da Fallimento

per un importo complessivo di 490.000,00 €, di cui 465.000,00 € per i fabbricati e 25.000,00 € per i terreni agricoli comprensivi del fabbricato agricolo ad uso pollaio.

Dalla data di acquisto l'immobile (villino e pertinenze) non è stato oggetto di alcun tipo di intervento di manutenzione o ristrutturazione né è stata utilizzata o abitata.

Le proprietà ricadono secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente all'interno della Zona E, Sottozona E1 Agricole normali, Aree E1.2 Versante Sud (art. 39 - 40 N.T.A.) e dell'Area di riqualificazione delle infrastrutture rurali Versante Sud AR.3 (art. 16 N.T.A.).



La zona presenta inoltre alcuni vincoli, nello specifico è sita all'interna di un'Area in frana di pericolosità P2 (PAI) ed all'interno dell'Unità C di paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art.38 del PPAR – Area n.26 di Polverigi, Offagna, Osimo).

L'immobile principale, con relativi annessi, è inoltre individuato come Edificio e manufatto storico extraurbano (art. 40 del PPAR - art. 21 del P.R.G.). Nello specifico è inquadrato con la scheda n.102 come edificio con valore di testimonianza storica e per tale motivo gli interventi ammessi sul corpo principale sono solo quello di restauro, ripristino e/o risanamento conservativo mentre per tutti gli annessi demolizione con ricostruzione.

Il villino si sviluppa su due piani con sottotetto accessibile per sola manutenzione con scala retrattile.

Presumibilmente risalente al 1822 come riportato nella targa posta sul fronte strada, si presenta in forte stato di abbandono sia esternamente che internamente.

L'edificio è stato nel corso degli anni oggetto di interventi di ristrutturazione interna che hanno snaturato la valenza storica della struttura stessa vista l'assenza di solai di piano in legno a vista, la presenza di un solaio di copertura in legno con interposti tavelloni in laterizio, la presenza di pesanti rivestimenti in legno sulle pareti ed il taglio di alcune porzioni di muratura portante al piano terra. L'unica valenza storica effettivamente rimasta presente è quella dovuta all'involucro esterno della struttura.

Le criticità riscontrate a livello strutturale riguardano principalmente un cedimento fondale sull'angolata Nord-Est, il taglio di una porzione di muratura portante al piano terra a ridosso della muratura esterna, la presenza di una porzione di muratura portante in falso al piano primo, catene e/o capochiave mancanti o inefficienti e solaio di copertura in più punti interessato da crolli parziali con conseguenti infiltrazioni d'acqua ai piani sottostanti. Oltre all'umidità presente per via delle infiltrazioni d'acqua proveniente dal tetto, al piano terra è ben visibile, sulle pareti sprovviste di rivestimenti, umidità di risalita. Sono inoltre necessari altri interventi di ristrutturazione tra cui il rifacimento di tutti gli impianti e la sistemazione o sostituzione degli infissi esterni.

Le superfici commerciali che compongono tutta la proprietà possono essere così schematizzate:



Fabbricati

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Villino (Part. 219, Sub. 2)			
Appartamento	313,60	100%	313,60
Balcone	5,17	30%	1,55
Centrale Termica	9,64	30%	2,89
Forno esterno e legnaia	12,57	30%	3,77

321,81

Autorimessa (Sub. 3)

56,00

Deposito (Sub. 4)

32,00

Terreni agricoli comprensivi di fabbricato rurale

Pollaio (Part. 838)

Superficie commerciale (mq)
43,00

Terreni agricoli - Seminativo Arborato (Part. 409 - 619)

11.133,00

Volendo ricavare i valori di stima delle proprietà, si sono prese in considerazione per i vari fabbricati le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2022 mentre per i terreni i Valori Agricoli Medi della provincia di Ancona riferiti all'annualità 2023

Ville e Villini	920,00 - 1.300,00 €/mq
Box	390,00 - 530,00 €/mq
Terreni Agricoli - Seminativo Arborato	23.560,00 €/ha

Per quanto riguarda i valori sopra riportati relativi a Ville e Villini, tenendo anche in considerazione che i prezzi medi di vendita nella zona si aggirano intorno ai 1.320,00 €/mq (dato ricavato dal sito www.immobiliare.it), si ritiene che tale valore vada incrementato a 1.750,00 €/mq vista la peculiarità e valenza storica dell'edificio, la posizione riservata e la presenza di un ampio giardino con pozzo.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Offagna, la documentazione reperita risulta poco chiara ed a tratti illeggibile. È presente una pratica di condono edilizio L.47/85 di cui non si ha evidenza della effettiva chiusura non risultando una concessione edilizia in sanatoria. Sono inoltre presenti altre pratiche antecedenti alla richiesta di condono di cui però non si ha una effettiva rappresentazione dello stato dei luoghi, comprensivi di elaborati grafici non riferiti ad alcuna pratica essendo tra l'altro privi di data e di intestazione in merito all'intervento messo in atto. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali risultano presenti piccole difformità al piano primo, per cui si rende



necessaria la presentazione di un nuovo accatastamento. Visto tutto quanto sopra, si rende necessario un confronto con il Comune di Offagna circa la modalità di sanatoria da mettere in atto.

Per la definizione dell'effettivo valore dell'immobile principale si ritiene necessaria l'applicazione di un coefficiente correttivo di deprezzamento pari a -55% per l'intervento di restauro e risanamento conservativo da realizzare.

Il Valore di mercato del villino, in considerazione di quanto sopra esposto, risulta pari a

$$V_{\text{Part.219, Sub.2}} = 321,81 \text{ mq} \times (1.750,00 \times 45\%) \text{ €/mq} = 253.425,38 \text{ €}$$

Gli annessi, pur presentandosi in buone condizioni, essendo privi di particolari finiture interne ed esterne ed essendo principalmente annessi agricoli, si ritiene che i valori sopra riportati vadano ridotti a 200,00 €/mq.

Il Valore di mercato delle varie pertinenze, in considerazione di quanto sopra esposto risulta pari a

$$V_{\text{Part.219, Sub.3}} = 56,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 11.200,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Part.219, Sub.4}} = 32,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 6.400,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Part.838}} = 43,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = 8.600,00 \text{ €}$$

Il Valore di mercato dei terreni agricoli, tenendo in considerazione la destinazione agricola seminativo arborato, risulta pari a

$$V_{\text{Seminativo Arborato}} = 1,1133 \text{ ha} \times 23.560,00 \text{ €/ha} = 26.229,35 \text{ €}$$

Riassumendo il valore delle proprietà site nel Comune di Offagna (AN) in Via Vecchia Torre risulta pari a:

Villino (Fg. 7, Part. 219, Sub. 2)	253.425,38 €
Autorimessa (Fg. 7, Part. 219, Sub. 3)	11.200,00 €
Deposito (Fg. 7, Part. 219, Sub. 4)	6.400,00 €
Pollaio (Fg. 7, Part. 838)	8.600,00 €
Terreni agricoli – Seminativo Arborato (Fg. 7, Part. 409 - 619)	26.229,35 €
	305.854,73 €

DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE PROPRIETÀ SITE NEL COMUNE DI ANCONA (AN) ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE APL 19 (Lotto U38 - U40 - U71.1.2 - U71.3.2)

Le proprietà oggetto di stima sono 4 lotti edificabili siti nel Comune di Ancona (AN) tra la zona Baraccola e Candia, ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa

privata APL 19 - Margine urbano Sud adiacente Villa Favorita (ZTO 18), promosso dal Consorzio

La ditta, precedentemente proprietaria di altre aree ricadenti sempre all'interno dello stesso piano di lottizzazione, a seguito della registrazione della Convenzione edilizia Atto dichiarativo di redistribuzione immobiliare delle aree nell'ambito del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata APL 19 adiacente Villa Favorita Ancona, avvenuta in data 12.05.2009, è divenuta proprietaria dei Lotti denominati U38, U40, U71.1.2 e U71.3.2.

I lotti oggetto di stima presentano all'incirca tutti le stesse caratteristiche, gli edifici che si andrebbero successivamente a realizzare godrebbero, vista la posizione occupata dai diversi lotti, di una buona vista panoramica e di una buona illuminazione naturale. I lotti sono siti in zona collinare e si inseriscono all'interno di un contesto parzialmente costruito, ad eccezione del Lotto U38 dove il terreno risulta essere semi-pianeggiante ed il contesto circostante è completamente costruito ed ultimato.

Al fine della determinazione del valore di stima, si sono presi in considerazione 5 terreni edificabili, attualmente in vendita, con caratteristiche molto simili a quelli oggetto di perizia rientranti all'interno della stessa lottizzazione APL 19.

	Superficie Lotto (mq)	Capacità edificatoria di S.U.L. (mq)	Prezzo di vendita Lotto (€)	Prezzo di vendita Lotto (€/mq)
Lotto 1	1.453	240	240.000,00	165,00
Lotto 2	860	142	130.000,00	151,00
Lotto 3	1.200 (con ulteriore terreno agricolo di 2.700 mq)	242	133.000,00	111,00
Lotto 4	1.500	Non specificata	169.000,00	113,00
Lotto 5	1.900	258	190.000,00	100,00

Al fine di uniformare la media si è scelto di non prendere in considerazione il maggiore (Lotto 1 - 165,00 €/mq) ed il minore (Lotto 5 - 100,00 €/mq) valore di vendita dei lotti sopra riportati.

Visto tutto quanto sopra esposto, il **Valore di riferimento da applicare alla presente stima** risulta essere pari a **125,00 €/mq**. Il valore ipotizzato trova riscontro anche da una recente vendita effettuata dalla ditta stessa, avvenuta in data 03/02/2021 per un importo di 135.050,00 €, di una porzione del Lotto U40 con superficie fondiaria pari a 1.068 mq e

sul quale sono stati edificati all'incirca 185 mq, con un valore di vendita del lotto di circa 127,00 €/mq.

Lotto U40

Il Lotto U40 sito all'incrocio tra Via Giuseppe e Franco Ferranti e Via Adriano Olivetti, inizialmente si sviluppava per una superficie fondiaria complessiva di 2.050 mq con una capacità edificatoria di 355 mq di S.U.L.

La ██████████, in data 03/02/2021, ha provveduto a vendere una porzione del lotto che si estendeva per una superficie fondiaria di 1.068 mq, sulla quale è stato successivamente realizzato un edificio di circa 185 mq.

L'impresa ad oggi, a seguito della vendita effettuata, risulta proprietaria di una porzione di lotto che si sviluppa per una superficie fondiaria di 982 mq con capacità edificatoria residua di circa 170 mq, che si compone delle seguenti proprietà distinte al:

- Catasto fabbricati al Fg. 115, Part. 855, Cat. C2, Classe 2, Z.C. 3, Consistenza 27 mq, Sup. tot. 54 mq, Rendita 157,57 € (Superficie totale particella 855 comprensiva di corte 244 mq)
- Catasto terreni al Fg. 115, Part. 1844, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 738 mq, R.D. 4,00 €, R.A. 6,10 €.

La ditta inoltre risulta proprietaria della quota di proprietà pari a 2/9 della stradina privata ad uso comune dei lotti U.39, U.40 e U.41, distinta al catasto terreni al Fg. 115:

- Part 1165, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 155 mq, R.D. 0,84 €, R.A. 1,28 €;
- Part 1217, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 581 mq, R.D. 3,15 €, R.A. 4,80 €.

Possiede inoltre la quota di proprietà pari a 4/9 della stradina privata ad uso comune dei lotti U.39, U.40 e U.41, distinta al catasto terreni al Fg. 115:

- Part 1148, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 21 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,17 €.

Sempre all'interno della lottizzazione, nelle vicinanze del Lotto U40, risulta proprietaria inoltre per la quota di 1/2 di quanto distinto al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 1146, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 24 mq, R.D. 0,13 €, R.A. 0,20 €;
- Part. 1215, Vigneto, Classe 1, Sup. 25 mq, R.D. 0,30 €, R.A. 0,15 €.

Prendendo in considerazione le sole particelle che l'impresa detiene in piena proprietà, ed escludendo dalla valutazione le particelle di cui è proprietaria solo in percentuale in quanto stradine private ad uso comune per accesso ai diversi lotti, le superfici da prendere in considerazione risultano le seguenti



Particella	855	244 mq
	1.844	738 mq
		982 mq

Il valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 125,00 €/mq non necessita l'applicazione di alcun coefficiente correttivo, pertanto il valore di mercato del Lotto U40 in considerazione di tutto quanto sopra esposto risulta pari a

$$V_{\text{Lotto U40}} = 982 \text{ mq} \times 125,00 \text{ €/mq} = 122.750,00 \text{ €}$$

Lotto U38

Il Lotto U38, sito all'incrocio tra Via Candia e Via Adriano Olivetti, si sviluppa per una superficie fondiaria complessiva pari a 1.654 mq con una capacità edificatoria di 292 mq di S.U.L.

I terreni che compongono il lotto sono distinti al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 1159, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 114 mq, R.D. 0,62 €, R.A. 0,94 €;
- Part. 1193, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 120 mq, R.D. 0,65 €, R.A. 0,99 €;
- Part. 1198, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 21 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,17 €;
- Part. 1199, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 689 mq, R.D. 3,74 €, R.A. 5,69 €;
- Part. 1202, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 623 mq, R.D. 3,38 €, R.A. 5,15 €;
- Part. 1615, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 87 mq, R.D. 0,72 €, R.A. 0,72 €.

La ditta inoltre risulta proprietaria della quota di proprietà pari a 1/2 della stradina privata ad uso comune dei lotti U.37 e U.38, distinta al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 1160, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 135 mq, R.D. 0,73 €, R.A. 1,12 €.

Prendendo in considerazione le sole particelle che l'impresa detiene in piena proprietà, ed escludendo dalla valutazione le particelle di cui è proprietaria solo in percentuale in quanto stradine private ad uso comune per accesso ai diversi lotti, le superfici da prendere in considerazione risultano le seguenti

Particella	1.159	114 mq
	1.193	120 mq
	1.198	21 mq
	1.199	689 mq
	1.202	623 mq
	1.615	87 mq
		1.654 mq

Il valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 125,00 €/mq, necessita dell'applicazione un coefficiente correttivo pari a +12% vista la presenza di un terreno



pressoché pianeggiante che non necessita di eccessivi movimenti terra ed eventuali opere controterra, pertanto il valore di mercato del Lotto U40 in considerazione di tutto quanto sopra esposto risulta pari a

$$V_{\text{Lotto U38}} = 1.654 \text{ mq} \times (125,00 \times 112\%) \text{ €/mq} = 231.560,00 \text{ €}$$

Lotto U71.1.2

Il Lotto U71.1.2, sito in una traversa di Via Giuseppe di Vittorio, si sviluppa per una superficie fondiaria complessiva pari a 3.753 mq con una capacità edificatoria di 650 mq di S.U.L.

I terreni che compongono il lotto sono distinti al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 486, Seminativo, Classe 2, Sup. 50 mq, R.D. 0,23 €, R.A. 0,27 €;
- Part. 1043, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 918 mq, R.D. 4,98 €, R.A. 7,59 €;
- Part. 1243, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 120 mq, R.D. 0,65 €, R.A. 0,99 €;
- Part. 1246, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 261 mq, R.D. 1,42 €, R.A. 2,16 €.
- Part. 1247, Vigneto, Classe 1, Sup. 73 mq, R.D. 0,87 €, R.A. 0,45 €;
- Part. 1257, Vigneto, Classe 1, Sup. 6 mq, R.D. 0,07 €, R.A. 0,04 €;
- Part. 1272, Vigneto, Classe 1, Sup. 132 mq, R.D. 1,57 €, R.A. 0,82 €;
- Part. 1227, Vigneto, Classe 1, Sup. 669 mq, R.D. 7,95 €, R.A. 4,15 €;
- Part. 1231, Seminativo, Classe 2, Sup. 1.524 mq, R.D. 7,08 €, R.A. 8,26 €;

A servizio di questo lotto e del lotto U.71.3.2, la ditta risulta inoltre proprietaria della quota di proprietà pari a 11/23 di quanto distinto al catasto fabbricati al Fg. 115 Part. 1759:

- Sub. 1, Cat. E9, Z.C. 3, Rendita 2.250,00 €.
- Sub. 2, Cat. F5, Consistenza 127 mq.

ed al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 1233, Seminativo, Classe 2, Sup. 12 mq, R.D. 0,06 €, R.A. 0,07 €;
- Part. 1252, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 578 mq, R.D. 3,13 €, R.A. 4,78 €;
- Part. 1220, Vigneto, Classe 1, Sup. 1 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;
- Part. 1225, Vigneto, Classe 1, Sup. 402 mq, R.D. 4,78 €, R.A. 2,49 €;
- Part. 1269, Vigneto, Classe 1, Sup. 10 mq, R.D. 0,12 €, R.A. 0,06 €;
- Part. 1273, Vigneto, Classe 1, Sup. 202 mq, R.D. 2,40 €, R.A. 1,25 €;
- Part. 1757, Vigneto, Classe 1, Sup. 1.111 mq, R.D. 13,20 €, R.A. 6,89 €.

Prendendo in considerazione le sole particelle che l'impresa detiene in piena proprietà, ed escludendo dalla valutazione le particelle di cui è proprietaria solo in percentuale in

quanto aree a servizio dei diversi lotti, le superfici da prendere in considerazione risultano le seguenti

Particella	486	50 mq
	1.043	918 mq
	1.243	120 mq
	1.246	261 mq
	1.247	73 mq
	1.257	6 mq
	1.272	132 mq
	1.227	669 mq
	1.231	1.524 mq
		3.753 mq

Il valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 125,00 €/mq non necessita l'applicazione di alcun coefficiente correttivo, pertanto il valore di mercato del Lotto U40 in considerazione di tutto quanto sopra esposto risulta pari a

$$V_{\text{Lotto U71.1.2}} = 3.753 \text{ mq} \times 125,00 \text{ €/mq} = 469.125,00 \text{ €}$$

Lotto U71.3.2

Il Lotto U71.3.2, sito in una traversa di Via Giuseppe di Vittorio nelle immediate vicinanze del lotto precedentemente descritto, si sviluppa per una superficie fondiaria complessiva pari a 1.660 mq con una capacità edificatoria di 288 mq di S.U.L.

I terreni che compongono il lotto sono distinti al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 465, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 131 mq, R.D. 0,71 €, R.A. 1,08 €;
- Part. 1236, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 6 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,05 €;
- Part. 1240, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 185 mq, R.D. 1,00 €, R.A. 1,53 €;
- Part. 1254, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 40 mq, R.D. 0,22 €, R.A. 0,33 €;
- Part. 1265, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 255 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 2,11 €;
- Part. 1284, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 256 mq, R.D. 1,39 €, R.A. 2,12 €;
- Part. 1249, Vigneto, Classe 1, Sup. 60 mq, R.D. 0,71 €, R.A. 0,37 €;
- Part. 1270, Vigneto, Classe 1, Sup. 727 mq, R.D. 8,64 €, R.A. 4,51 €.

A servizio di questo lotto e del lotto U.71.1.2, la ditta risulta inoltre proprietaria della quota di proprietà pari a 11/23 di quanto distinto al catasto fabbricati al Fg. 115 Part. 1759:

- Sub. 1, Cat. E9, Z.C. 3, Rendita 2.250,00 €.
- Sub. 2, Cat. F5, Consistenza 127 mq.

ed al catasto terreni al Fg. 115:



- Part. 1233, Seminativo, Classe 2, Sup. 12 mq, R.D. 0,06 €, R.A. 0,07 €;
- Part. 1252, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 578 mq, R.D. 3,13 €, R.A. 4,78 €;
- Part. 1220, Vigneto, Classe 1, Sup. 1 mq, R.D. 0,01 €, R.A. 0,01 €;
- Part. 1225, Vigneto, Classe 1, Sup. 402 mq, R.D. 4,78 €, R.A. 2,49 €;
- Part. 1269, Vigneto, Classe 1, Sup. 10 mq, R.D. 0,12 €, R.A. 0,06 €;
- Part. 1273, Vigneto, Classe 1, Sup. 202 mq, R.D. 2,40 €, R.A. 1,25 €;
- Part. 1757, Vigneto, Classe 1, Sup. 1.111 mq, R.D. 13,20 €, R.A. 6,89 €.

Prendendo in considerazione le sole particelle che l'impresa detiene in piena proprietà, ed escludendo dalla valutazione le particelle di cui è proprietaria solo in percentuale in quanto aree a servizio dei diversi lotti, le superfici da prendere in considerazione risultano le seguenti

Particella	465	131 mq
	1.236	6 mq
	1.240	185 mq
	1.254	40 mq
	1.265	255 mq
	1.284	256 mq
	1.249	60 mq
	1.270	727 mq

1.660 mq

Il valore di riferimento di stima precedentemente calcolato pari a 125,00 €/mq non necessita l'applicazione di alcun coefficiente correttivo, pertanto il valore di mercato del Lotto U40 in considerazione di tutto quanto sopra esposto risulta pari a

$$V_{\text{Lotto U71.3.2}} = 1.660 \text{ mq} \times 125,00 \text{ €/mq} = 207.500,00 \text{ €}$$

Terreni al di fuori della Lottizzazione APL 19, come da Variante del Luglio 2015

Tavola C2.2

Al di fuori della Lottizzazione APL 19, come da Variante del Luglio 2015 Tavola C2.2, adiacenti al Lotto U71.1.2 la ditta risulta proprietaria di altre porzioni di terreno agricolo distinto al catasto terreni al Fg. 115:

- Part. 1221, Vigneto, Classe 1, Sup. 109 mq, R.D. 1,29 €, R.A. 0,68 €;
- Part. 1232, Seminativo, Classe 2, Sup. 214 mq, R.D. 0,99 €, R.A. 1,16 €;
- Part. 1242, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 655 mq, R.D. 3,55 €, R.A. 5,41 €;
- Part. 1245, Seminativo Irriguo, Classe U, Sup. 29 mq, R.D. 0,16 €, R.A. 0,24 €.



Prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi della provincia di Ancona riferiti all'annualità 2023

Terreni Agricoli - Vigneto	38.657,00 €/ha
Terreni Agricoli - Seminativo	23.560,00 €/ha
Terreni Agricoli - Seminativo Irriguo	38.588,00 €/ha

il Valore di mercato di queste aree risulta pari a

$$V_{\text{Vigneto}} = 0,0109 \text{ ha} \times 38.657,00 \text{ €/ha} = 421,36 \text{ €}$$

$$V_{\text{Seminativo}} = 0,0214 \text{ ha} \times 23.560,00 \text{ €/ha} = 504,18 \text{ €}$$

$$V_{\text{Seminativo Irriguo}} = 0,0684 \text{ ha} \times 38.588,00 \text{ €/ha} = 2.639,42 \text{ €}$$

per un importo complessivo di **3.564,96 €**

Riassumendo il valore delle proprietà site nel Comune di Ancona (AN) all'interno della Lottizzazione APL 19 risulta pari a:

Lotto U38	231.560,00 €
Lotto U40	122.750,00 €
Lotto U71.1.2	469.125,00 €
Lotto U71.3.2	207.500,00 €
Terreni agricoli al di fuori dalla Lottizzazione	3.564,96 €
	1.034.499,96 €

DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE PROPRIETÀ SITE NEL COMUNE DI ANCONA (AN) IN VIA GUGLIELMO MARCONI 20

L'immobile oggetto di stima è un appartamento di civile abitazione posto all'interno di un edificio condominiale sito nel Comune di Ancona (AN) in Via Guglielmo Marconi 20 e distinto al catasto fabbricati al Fg. 14, Part. 169, Sub. 11, Cat. A3, Classe 6, Zona Censuaria 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. tot. 94 mq (86 mq escluse le aree scoperte), Rendita 568,10 €.

L'edificio condominiale, risalente agli anni '50, si presenta in buone condizioni visto anche l'intervento di ristrutturazione delle facciate esterne realizzato nel 2019. Attualmente non sono previsti ulteriori interventi condominiali di ristrutturazione, per quanto comunicato dalla committenza.

All'appartamento, posto al quarto piano, si accede per mezzo della scala condominiale A o dell'ascensore situato nella corte interna del fabbricato stesso. L'unità immobiliare è inoltre dotata di una soffitta posta al quinto ed ultimo piano.

L'appartamento, aggiudicato dalla Ditta in data 30/12/2008 per l'importo di 91.700,00 €, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione, rifacimento del bagno, effettuato nel 2010 per quanto comunicato dalla committenza.

L'immobile si presenta in buone condizioni, dotato di tutti gli impianti normalmente presenti in qualsiasi abitazione. Nel 2013 l'impianto di riscaldamento è passato da sistema di riscaldamento centralizzato ad autonomo con caldaia.

Attualmente l'immobile risulta locato.

Volendo ricavare il valore di stima si sono prese in considerazione le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2022

Abitazioni di tipo economico 550,00 - 810,00 €/mq

Il valore riportato nelle quotazioni OMI pari a 810,00 €/mq si ritiene debba essere incrementato con l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a +25% vista la presenza di ascensore condominiale, la posizione panoramica e l'ottima luminosità di cui gode l'appartamento. Visto tutto quanto sopra esposto, il **Valore di riferimento da applicare alla presente stima** risulta essere pari **1.012,50 €/mq**.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ancona, dalla documentazione reperita risulta presente una difformità urbanistica dovuta all'installazione di una veranda chiusa su tutti i lati utilizzata come ampliamento delle camere da letto, con conseguente aumento di cubatura e superficie residenziale, e l'allargamento dell'apertura esistente sulla muratura che confina con la veranda stessa.

Visto tutto quanto sopra deve essere ripristinato l'effettivo stato dei luoghi autorizzati con conseguente riduzione delle superfici commerciali. Prendendo come riferimento quanto riportato negli elaborati catastali, l'immobile risulterebbe quindi composto dalle seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda (mq)	Percentuale presa in considerazione	Superficie commerciale (mq)
Appartamento	82,76	100%	82,76
Terrazzo e Balcone	37,56	30%	11,27
Soffitta	9,14	30%	2,74
			96,77

Si ritiene che il costo di ripristino dello stato dei luoghi, con conseguente intervento di rimozione della veranda, possa essere stimato nella cifra di 7.000,00 €.

Il Valore di mercato dell'immobile pertanto risulterebbe essere pari a

$$V = 96,77 \text{ mq} \times 1.012,50 \text{ €/mq} - 7.000,00 \text{ €} = 90.979,63 \text{ €}$$

QUADRO DI SINTESI

Si riporta di seguito un quadro di sintesi relativo al valore di mercato delle proprietà intestate alla [REDACTED]

Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) in Via Flaminia, 126/A

Appartamento n°1 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 4)	70.833,50 €
Appartamento n°2 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 5)	65.239,50 €
Appartamento n°4 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 7)	86.770,00 €
Appartamento n°5 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 8)	49.425,00 €
Appartamento n°6 (Fg. 34, Part. 65, Sub. 9)	53.847,00 €
Area urbana (Fg.34, Part. 74)	30.000,00 €
	356.115,00 €

Proprietà site nel Comune di Offagna (AN) in Via Vecchia Torre

Villino (Fg. 7, Part. 219, Sub. 2)	253.425,38 €
Autorimessa (Fg. 7, Part. 219, Sub. 3)	11.200,00 €
Deposito (Fg. 7, Part. 219, Sub. 4)	6.400,00 €
Pollaio (Fg. 7, Part. 838)	8.600,00 €
Terreni agricoli - Seminativo Arborato (Fg. 7, Part. 409 - 619)	26.229,35 €
	305.854,73 €

Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) all'interno della Lottizzazione APL 19

Lotto U38	231.560,00 €
Lotto U40	122.750,00 €
Lotto U71.1.2	469.125,00 €
Lotto U71.3.2	207.500,00 €
Terreni agricoli al di fuori dalla Lottizzazione	3.564,96 €
	1.034.499,96 €

Proprietà sita nel Comune di Ancona (AN) in Via Guglielmo Marconi, 20

Appartamento (Fg. 14, Part. 169, Sub. 11)	90.979,63 €
-------------------------------------------	--------------------

Da tutto quanto sopra si evince il valore attuale di mercato delle proprietà della ditta [REDACTED] per cui la presente perizia è stata redatta. Si fa presente che in caso di esecuzione forzata il valore delle stesse può subire una riduzione pari al 30%.

Allegati:

- Documentazione fotografica e planimetrie catastali;
- Documentazione accesso agli atti Comune di Ancona e di Offagna;
- Certificazione di destinazione urbanistica.

Senigallia, 14/06/2023

