RELAZIONE DI STIMA LOTTO I

11a. Dati catastali

All'atto dell'ultima visura avvenuta il 03/12/2014 presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile da stimare comprende due unità così individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano:

A) Locale negozio, Foglio 136, Particelle 1212 Sub 32, 2142 e 2143, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 452 mq, rendita € 5.695,90, piani terra e primo, proprietà sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx e usufrutto con diritto di accrescimento i sigg. xxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx;

B) Locale magazzino, Foglio 136, Particella 1212, Sub 34, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 30 mq, Rendita € 44,93, piano seminterrato, proprietà sig. xxxxxxxxxxxxxx.

11b. Descrizione dell'immobile

L'immobile si sviluppa su più livelli, all'interno di edifici confinanti fra loro. Ci troviamo nel centro storico di Fabriano, dove si concentrano architetture di tipo medievale in un tessuto urbano ben conservato. A pochi passi si trovano infatti importanti complessi monumentali, che oltre ad ospitare i musei fabrianesi, rappresentano di per sé rilevanti testimonianze architettoniche dal medioevo fino al periodo tardo gotico. L'unità nel suo complesso ha destinazione d'uso commerciale, e al suo interno si svolgevano due attività di vicinato: al piano terra ristorazione, al piano primo interrato vineria-pub.

L'edificio è interamente realizzato in muratura portante con solai in legno per i piani in elevazione, volte a crociera e a botte per il solaio del piano terra e interrato, copertura a falde inclinate rifinito con coppi.

L'ingresso avviene da via Balbo, dove è stata anche realizzata una rampa di accesso in metallo per disabili. Percorrendo un breve portico, in fondo al quale si trova un cortile a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cielo aperto attrezzato con sedute, si trova sulla sinistra una grande parete vetrata da cui si accede ai locali. Sulla destra si trova l'ambiente ristorante mentre sulla sinistra è presente una scala in acciaio con parapetti in vetro che conduce ai locali del piano interrato, adibiti a vineria-pub. Ad inizio scala si trova anche un ascensore che consente l'accesso al piano sottostante ai disabili. Percorsa la scala, nelle sue vicinanze si trova anche una sala per fumatori perfettamente a norma di circa 12 mq.

Le pavimentazioni di entrambi i piani sono realizzate in cotto, e mentre le pareti del piano terra sono tutte intonacate, quelle del piano interrato sono tutte realizzate con laterizio a vista, sia negli elementi a volta sia in quelli piani. Gli infissi esterni sono tutti realizzati in legno di colore scuro con vetrocamera.

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione a seguito di un intervento di ristrutturazione realizzato nei primi anni 2000, e gli ambienti risultano particolarmente gradevoli sia per le caratteristiche costruttive sia per gli arredi presenti.

L'immobile è dotato degli impianti idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico, tutti a norma di legge in relazione al periodo di realizzazione. In particolare per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente una caldaia a gas metano per il piano interrato ed una stufa a biomassa per il piano terra. I servizi igienici ad uso di entrambi i piani si trovano nel piano interrato.

11c. Dati sulla proprietà dell'immobile

L'immobile risulta di proprietà dei sigg.

. Attualmente l'immobile risulta libero e non locato.

Per quanto riguarda gli atti di provenienza dell'immobile e le trascrizioni–iscrizioni si rimanda al certificato notarile della Dott.ssa Alessandra Cerreto presente agli atti.

11d. Analisi urbanistica

Conformità urbanistiche e catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La costruzione dell'immobile risale al periodo tardo gotico, per cui non sono disponibili atti amministrativi a riguardo. Sull'immobile risulta altresì essere rilasciata autorizzazione n. 22975 del 22/07/1999 riferita a pratica terremoto per danni strutturali. Lo stato dei luoghi risulta essere conforme sia sotto l'aspetto urbanistico che catastale.

Certificazione energetica

Per quanto riguarda la prestazione energetica viene allegato l'APE.

11e. Calcolo delle consistenze

Da rilievo eseguito sul posto si è potuto constatare che la planimetria catastale risulta fedele allo stato di fatto dell'immobile. Il portico di accesso ed il cortile coperto hanno superficie netta calpestabile pari ad 80,00 mq. Per quanto riguarda invece la superficie lorda dell'immobile essa è così suddivisa:

A) Locale negozio:
   1) Piano terra: 286,50 mq;
   2) Piano primo interrato: 296,40 mq;
B) Locale magazzino, 32,80 mq.

11f. Determinazione del valore degli immobili

Per determinare il valore degli immobili sono stati fatti due tipi di indagine:

1) Considerata l'intensa edificazione su tutta la zona ed in aree prossime al bene da stimare, in una prima fase, attraverso indagini sul posto ed anche attraverso l'analisi di annunci sui vari siti di operatori del settore immobiliare e di imprese edili, sono state raccolte informazioni sui prezzi di vendita di immobili con le stesse caratteristiche di quello da valutare ed anche di quelli recentemente ultimati o in corso di ultimazione. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento a immobili ad uso commerciale ubicati nella prima fascia del centro storico e con destinazione e caratteristiche assimilabili, che oscillano tra un minimo di 1.870,00 e un massimo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 2.270,00 €/mq, in relazione alle condizioni in cui si trovano gli immobili. I prezzi a metro quadro rilevati sono espressi in relazione alla superficie chiusa lorda.

2) Sono stati analizzati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate di Enti di ricerca operanti nel settore immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio. L'indagine ha consentito di rilevare, per unità di caratteristiche simili di tipologia ad uso commerciale ubicate nel centro storico di Fabriano, quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre 2014 che oscillano tra 1.350,00 e 2.000,00 €/mq (superficie lorda). Considerato l'andamento del mercato immobiliare, tali valori possono oggi essere considerati invariati.

Calcolo dei valori

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile, del tipo di accesso, del cortile esterno, delle più che buone condizioni in cui si trova, della sua realizzazione che risale al basso medioevo, della sua posizione nel centro storico della città, dell'intervento di ristrutturazione di cui è stato oggetto nei primi anni 2000, si ritiene di prendere come prezzi i seguenti valori:

- Piano terra, euro 2.200,00 al mq;
- Piano primo interrato euro 2.000 al mq;

Per quanto concerne il locale ad uso magazzino, la prima indagine ha portato a valori di mercato variabili tra un minimo di 420,00 e un massimo di 640,00 €/mq; la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio fornisce valori che oscillano tra i 400,00 e i 600,00 €/mq. In considerazione delle condizioni dell'immobile, della sua difficile accessibilità esclusivamente attraverso una botola, si ritiene di prendere il valore di 300,00 €/mq.

Perciò il valore complessivo di stima del lotto I è pari a: (286,50 * 2.200,00) + (296,40 * 2.000,00) + (32,80 * 300,00) = 1.232.940,00 euro, arrotondabile a1.230.000,00 euro.

11g. Elenco allegati

1 – Visure, planimetrie e mappa catastali;

2 – Pianta dello stato attuale dell'immobile;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 – Copia atti urbanistici;

4 – Documentazione fotografica;

5 – APE.

INDICE LOTTO I

11a.	Dati catastali
11b.	Descrizione dell'immobile
11c.	Dati sulla proprietà dell'immobile
11d.	Analisi urbanistica
11e.	Calcolo delle consistenze
11f.	Determinazione del valore degli immobili
11g.	Elenco allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009