

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO

(N. 74/2018)

Perizia di Stima dei Beni Immobili

G.D.: Dr.sa Maria Letizia Mantovani
Curatore Fallimentare: Avv. Lorenzo Cagli



Incarico

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della _____ con sede in _____ dal Curatore Fallimentare Avv. Lorenzo Cagli.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Jesi ed il Catasto Edilizio Urbano al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

In data 26/06/2023 il perito ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico al fine di accertare lo stato dei luoghi ed effettuare le opportune misurazioni e riprese fotografiche.

1 di 94



Premessa

I beni immobili oggetto di stima fanno tutti parte del Complesso Immobiliare Polifunzionale Mercantini, situato a Jesi (AN) nell'isolato delimitato a ovest da Viale della Vittoria, a est da via Luigi Mercantini e sono i seguenti (LO_Allegato 12):

- BENE n.1** Appartamento al piano terzo (fg.69 part.1059 sub.533)
- BENE n.2** Laboratorio adibito a pasticceria al piano terra (fg.69 part.1059 sub.474)
- BENE n.3** Laboratorio adibito a centro estetico al piano primo (fg.69 part.1059 sub.491)
- BENE n.4** Lastrico solare al piano primo (fg.69 part.1059 sub.584)
- BENE n.5** Ufficio al piano secondo (fg.69 part.1059 sub.493)
- BENE n.6** Negozio adibito a studio tecnico al piano primo (fg.69 part.1059 sub.488)
- BENE n.7** Posto auto al piano terra (fg.69 part.1059 sub.441)
- BENE n.8** Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.366)
- BENE n.9** Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.355)
- BENE n.10** Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.370)
- BENE n.11** Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.380)
- BENE n.12** Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.344)
- BENE n.13** Magazzino al piano terra (fg.69 part.1059 sub.460)
- BENE n.14** Magazzino al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.454)
- BENE n.15.** Guardiola al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.455)
- BENE n.16.** Cabina Enel al piano terra (fg.69 part.1059 sub.456)

Lotti da valutare

I beni da valutare formano 12 lotti come di seguito (LO_Allegato 13):

LOTTO DI VENDITA 1

- BENE n.1 Appartamento al piano terzo (fg.69 part.1059 sub.533)
BENE n.7 Posto auto al piano terra (fg.69 part.1059 sub.441)
BENE n.13 Magazzino al piano terra (fg.69 part.1059 sub.460)

LOTTO DI VENDITA 2

- BENE n.2 Laboratorio adibito a pasticceria al piano terra (fg.69 part.1059 sub.474)
BENE n.8 Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.366)

LOTTO DI VENDITA 3

- BENE n.3 Laboratorio adibito a centro estetico al piano primo (fg.69 part.1059 sub.491)
BENE n.4 Lastrico solare al piano primo (fg.69 part.1059 sub.584)
BENE n.9 Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.355)
BENE n.10 Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.370)

LOTTO DI VENDITA 4

- BENE n.5 Ufficio al piano secondo (fg.69 part.1059 sub.493)
BENE n.11 Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.380)

LOTTO DI VENDITA 5

- BENE n.6 Negozio adibito a studio tecnico al piano primo (fg.69 part.1059 sub.488)
BENE n.12 Posto auto al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.344)
BENE n.14 Magazzino al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.454)

Immobili di proprietà non inseriti nei lotti di vendita:

I seguenti beni non sono risultano alienabili in quanto sono funzionali alla gestione e all'utilizzo dell'immobile:

- BENE n.15. Guardiola al primo piano interrato (fg.69 part.1059 sub.455)
BENE n.16. Cabina Enel al piano terra (fg.69 part.1059 sub.456)

Criterio di Valutazione Immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda delle unità immobiliari viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano gli immobili in oggetto dagli altri confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli adeguamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I Coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
residenza	1,00
balcone	0,25
ufficio	1,00
negozio	1,00
laboratorio	1,00
magazzino	0,40
lastrico solare	0,10
posto auto in autorimessa al piano terra	0,65
posto auto in autorimessa interrata	0,60

C2 - COEFFICIENTI DI PIANO *		
Edifici CON ascensore	PT/Rialzato	0,9
	P1	0,94
	P2	0,96
	P3	0,98
	PSup	1
	UltimoP	1,05
Edifici SENZA ascensore	PT/Rialzato	0,97
	P1	1
	P2	0,9
	P3	0,8
	P4	0,7
	P5	0,55
	P6	0,4

* da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari

C3 – COEFFICIENTI DI ETA' E QUALITA' DELL'EDIFICIO		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

LOTTO DI VENDITA 1: Appartamento al piano terzo, posto auto e magazzino al piano terra (Allegati da 1 a 7 – foto da 1 a 13)



1.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi *Località:* Via Luigi Mercantini *Numero Civico:* 10
Piano: 3 (appartamento) – T (posto auto, magazzino) *Interno:* 3B

Accessi

L'edificio polifunzionale ha accesso a valle da Viale della Vittoria e a monte da via Luigi Mercantini. L'appartamento ed il posto auto sono serviti dalla scala C, il magazzino ha accesso dal ballatoio comune del blocco scala-ascensore D. L'accesso e l'uscita carrabili dell'autorimessa al piano terra avvengono da Viale della Vittoria.

Confini

L'abitazione confina a nord con l'esterno, a sud con ascensore, scale e ballatoio (sub.13), a est e ovest rispettivamente con i subalterni 513 e 535, appartamenti di altra proprietà.

Il posto auto confina a nord con il subalterno 591, a sud con la corsia carrabile (sub.5), a est e ovest rispettivamente con i subalterni 442 e 440, posti auto di altra proprietà.

Il magazzino confina a nord con il ballatoio comune del blocco scala-ascensore D (sub.14), a sud con la corsia carrabile (sub.5), a est con un'autorimessa di altra proprietà (sub.432), a ovest con i disimpegni comuni di accesso ai posti auto di cui al sub.6.

7 di 94

Dati catastali

<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 533
<i>Categoria:</i> A/2	<i>Classe:</i> 06	<i>Consistenza:</i> 5 vani	<i>Rendita:</i> € 503,55
<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 441
<i>Categoria:</i> C/6	<i>Classe:</i> 03	<i>Consistenza:</i> 12 m ²	<i>Rendita:</i> € 22,31
<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 441
<i>Categoria:</i> C/2	<i>Classe:</i> 06	<i>Consistenza:</i> 4 m ²	<i>Rendita:</i> € 11,36

Pertinenze ed Accessori

Nessuno.



1.2 Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terzo (quota + 10,40 m) dell'edificio polifunzionale. Il magazzino ed il posto auto sono collocati al piano terra (quota + 0,00 m) del medesimo fabbricato, dove sono ubicati esclusivamente posti auto coperti pertinenziali alle unità immobiliari del complesso.

Composizione interna

L'appartamento è costituito da una zona di ingresso (L1 foto nn.2), una zona giorno suddivisa in cucina e soggiorno con balcone (L1 foto nn.3,7) e una zona notte composta da camera matrimoniale, camera singola e un servizio igienico (L1 foto nn.4,5,6), oltre agli spazi di disimpegno. È stata realizzata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi della legge 09/01/89 n.13. In particolare, l'abitazione è visitabile, in quanto ogni piano dell'edificio è dotato di un ascensore di collegamento verticale e internamente all'alloggio sono accessibili il soggiorno, il bagno e i relativi percorsi di collegamento.

Il posto auto al piano terra (quota 0,00 m) (L1 foto n.10) è individuato dalla segnaletica orizzontale di colore giallo sulla pavimentazione cementizia che riporta la numerazione assegnata al posto auto. Sul lato opposto rispetto alla corsia di manovra è delimitato dalla parete contro-terra in calcestruzzo armato tinteggiata colore bianco.

Il magazzino al piano terra è un unico locale accessibile tramite una porta metallica.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

La struttura dell'appartamento, così come quella dell'intero complesso, è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento. I pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in pvc: il soggiorno ha una portafinestra da cui si accede al balcone, in cucina l'ampia superficie finestrata ha una porzione inferiore fissa e la parte superiore apribile in parte a battente in parte a vasistas, in bagno è presente una finestra apribile solo a vasistas con sottofinestra alto circa 1,50 mt, la camera matrimoniale ha un'apertura finestrata ad altezza 1,50 mt lunga 2,2 mt ed apribile in parte a battente e in parte a vasistas, l'altra camera ha una finestra con sottofinestra standard ad altezza 1 mt, divisa in tre porzioni ed apribile in parte a battente e in parte a vasistas. Le pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco.

Il posto auto ed il magazzino si trovano al piano terra che è parzialmente adibito ad autorimessa ed ha finiture semplici: murature ed elementi strutturali in cemento armato sono lasciati a vista e tinteggiati colore bianco, la pavimentazione è costituita da una soletta in cemento.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico dell'appartamento risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2015A0070 del 17/06/2015 (L1_Allegato 4). L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da caldaia tradizionale a gas naturale (L1_foto n.8).

Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa al piano terra risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 (L0_Allegato 10). L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita da aperture sul solaio che superiormente corrispondono a griglie metalliche sulla pavimentazione di via Mercantini.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale che si articola su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e su due piani interrati destinati a parcheggi pubblici. Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed è interposto tra Viale della Vittoria (quota 0,00 m) e via Luigi Mercantini (quota 3,90 m) (L0_foto da n.1 a n.4).

Le facciate hanno una finitura esterna in parte ad intonaco di color rosso e grigio, in parte in mattoni a faccia-vista. L'involucro edilizio, per quanto riguarda le facciate esposte agli agenti atmosferici, presenta fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana (L0_foto da n.7 a n.11).

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 97,55 mq e l'altezza interna è 2,72 mt. La superficie del posto auto è di 12,00 mq e del magazzino è di 5,20 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'abitazione è affetta da importanti problematiche causate dall'infiltrazione dell'acqua piovana soprattutto in corrispondenza dei nodi parete-solaio. Di conseguenza gli interni mostrano macchie, distacchi della tinteggiatura e muffa diffusi (L1_foto nn. 4,9,10),

compromettendo le condizioni di salubrità dell'ambiente e arrecando non poco disagio alla locataria, costretta ad effettuare manutenzioni continue.

Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie.

Non è stato possibile accedere al magazzino, quindi non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e conservazione.

Ubicazione Economica

L'appartamento ed il posto auto si trovano in una posizione ben servita e strategica in quanto fanno parte di un edificio polifunzionale edificato tra Viale della Vittoria, una delle arterie principali della città, e via Mercantini, al margine del centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi. L'edificio è ben collegato al Centro Storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che porta al centro storico attraverso il mercato coperto della città.

1.3 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a vari sub tra cui l'appartamento (sub.533) sono il subalterno 13, comune a tutti gli appartamenti della scala C (ingresso ascensore, ascensore al PT, ascensore, scale e ballatoio dal P1 al P5), i subalterni 18 (locali contatori).

I beni comuni non censibili a vari sub tra cui il posto auto (sub.441) sono il subalterno 5 (area manovra, rampe al PT), il subalterno 6 (pompe e vasche antincendio al PS2, scale dal PT al P1, locale tecnico al P1), il subalterno 7 (accessi ai garage, posti auto e magazzini).

L'accesso e l'uscita dall'autorimessa al piano terra sono gestiti tramite cancelli pedonali chiusi a chiave, e cancelli carrabili motorizzati, i cui dispositivi di apertura sono in dotazione esclusivamente ai residenti del complesso.

1.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'edificio polifunzionale è legittimato dalle seguenti concessioni:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006 (LO_Allegato 6)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007 (LO_Allegato 8)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007 (stralcio) (LO_Allegato 9)

L'autorimessa al piano terra e di conseguenza il posto auto di cui al sub.441 ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008 ([LO_Allegato 10](#)).

Tutti i posti auto ubicati al piano terra sono urbanisticamente individuati come pertinenziale alle unità immobiliari dell'edificio polifunzionale ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli). I parcheggi di pertinenza delle abitazioni (L.122/89), destinati alle attività commerciali (L.26/99) e da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 ([LO_Allegato 5](#)) è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L122/89) e destinati alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate e fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 ([LO_Allegato 7](#)) è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito, infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto convenzionalmente stabilito". Inoltre, con riferimento ai 43 posti auto destinati alle attività commerciali secondo Convenzione posti al piano PS1 e proposti privati dalla variante, il provvedimento del 20/12/2007 (Modifica prescrizione del PdC n.2007P0435) ([LO_Allegato 7](#)) ha disposto che "i parcheggi individuati negli elaborati grafici, posti a quota -2,80, con destinazione privati, debbono essere destinati ai sensi della L.122/89", quindi pertinenziali alle singole unità immobiliari del complesso.

11 di 94

L'appartamento è stato completato in seguito con la CIL prot. n.22836 del 29/04/2015 ([L1_Allegato 3](#)) ed ha conseguito l'AGIBILITA' n.2015A0070 del 17/06/2015 ([L1_Allegato 4](#)).

1.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Jesi: CIL prot. n.22836 del 29/04/2015 ([L1_Allegato 03](#)); lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 ([LO_Allegato 09](#)).

Le planimetrie catastali dei subalterni 533 (abitazione) e 441 (posto auto) corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

Non è stato possibile accedere al magazzino, pertanto non è stato possibile verificare le conformità urbanistica e catastale.

1.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico dell'immobile / APE.

1.7 Descrizione dello stato di possesso

L'abitazione ed il posto auto risultano in locazione alla

1.8 Titolarità

L'immobile è di proprietà della _____) con sede in _____

1.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terzo, del posto auto coperto e del magazzino al piano terra con il criterio di stima sintetico-comparativo.

12 di 94

I valori unitari di mercato vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.350,00 €/mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione ubicati nel centro storico del Comune di Jesi
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1221,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media nel centro storico di addizione rinascimentale di Jesi

(L1_Allegato 6);

quindi si determina il valore medio: $(1.350,00 + 1221,00) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.285,50 \text{ €/mq}$

Visto che l'appartamento, il posto auto ed il magazzino fanno parte di un edificio polifunzionale di recente edificazione, si trovano in un quartiere residenziale ben servito da mezzi pubblici e strade al margine del centro storico di Jesi, il valore unitario di stima ottenuto viene incrementato del 10% ed arrotondato a 1.400 €/mq.

Le superfici ragguagliate dell'appartamento e del posto auto sono state calcolate moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1), dal livello del piano (C2), da considerare solo nel

caso di abitazioni plurifamiliari, e dallo stato di manutenzione (C3), come riportato nella seguente tabella.

Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. L'appartamento è di recente costruzione, ma è interessato da infiltrazioni di acqua piovana che compromettono la salubrità dei locali per via della proliferazione di muffe e causano il degrado di materiali e finiture. Questi aspetti insieme alla necessità da parte di chi vi risiede di continue manutenzioni implica un deprezzamento del valore di mercato. In tal caso è stato scelto un coefficiente di età e qualità pari a 0,75, corrispondente ad uno stato di conservazione mediocre.

Al posto auto al piano terra che si trova in un'area riservata esclusivamente ai residenti ed è immediatamente raggiungibile dall'ingresso su Viale della Vittoria percorrendo una sola rampa del complesso, viene attribuito un coefficiente di destinazione pari a 0,65, che tiene in considerazione anche la scarsa possibilità di parcheggio su suolo pubblico della zona.

LOTTO 1						
sub	descrizione	Sup. (mq)	C1	C2	C3	sup. raggugiata (mq)
533	abitazione	89,60	1,00	0,96	0,75	65,94
	balcone	7,95	0,25	0,96	0,75	
441	posto auto	12,00	0,65	-	-	7,80
460	magazzino	5,20	0,40	-	-	2,08
Superficie raggugiata Totale (mq)						75,82

13 di 94

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a $75,82 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} = \text{€ } 106.148$

Valore finale di stima arrotondato Lotto 1: € 106.000 (Euro centoseimila/00).

1.10 Frazionabilità del lotto

Appartamento e posto auto non possono essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati al piano terra sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle abitazioni che fanno parte del complesso in modo da rispettare gli standard e per fa sì che

ciascun appartamento avesse possibilità di parcheggio. Il lotto è frazionabile per quanto riguarda il magazzino che può essere venduto separatamente. Di seguito si riportano i rispettivi valori di stima:

Valore finale di stima abitazione e posto auto al piano terra (subb.533-441): € 103.000 (euro centotremila/00).

Valore finale di stima magazzino al piano terra (sub.460): € 3.000 (euro tremila/00).



LOTTO DI VENDITA 2: Laboratorio adibito a pasticceria al piano terra e posto auto al primo piano interrato (Allegati da 1 a 7 – foto da 1 a 10)



2.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi

Località: Viale della Vittoria

Numero Civico: 34/E

Piano: T (laboratorio) – S1 (posto auto)

Accessi

L'edificio polifunzionale ha accesso a valle da Viale della Vittoria, a monte da via Luigi Mercantini, il laboratorio ha l'ingresso su Viale della Vittoria, al posto auto si arriva da valle tramite il blocco scala-ascensore pubblico situato al centro del fabbricato (L0_foto n.5) e da monte attraverso il blocco scala-ascensore pubblico a lato di via Mercantini verso il mercato pubblico (L0_foto n.6). Accesso e uscita carrabili all'autorimessa al piano primo interrato avvengono da Viale della Vittoria a livello del piano terra, il quale è collegato ai piani sottostanti attraverso delle rampe interne.

Confini

Il laboratorio confina a nord con Viale della Vittoria, a sud con posti auto di altra proprietà (sub.427, 428 e 429), a est con un locale adibito a negozio (sub.598), a ovest con un locale adibito a laboratorio (sub.597).

Il posto auto confina a nord con il muro di contenimento perimetrale in cemento armato, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.365).

Dati catastali

Comune: Jesi (AN)

Foglio: 69

Mappale: 1059

Subalterno: 474

Categoria: C/3

Classe: 06

Consistenza: 99 mq

Rendita: € 409,03

Comune: Jesi (AN)

Foglio: 69

Mappale: 1059

Subalterno: 366

Categoria: C/6

Classe: 02

Consistenza: 12 mq

Rendita: € 18,59

Pertinenze ed Accessori

Nessuno.



2.2 Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il laboratorio oggetto di stima si trova al piano terra (quota 0,00 m) dell'edificio polifunzionale, il posto auto è collocato al piano S1 (quota -2,80 m) del medesimo fabbricato.

Composizione interna

Il laboratorio adibito a pasticceria è costituito da due ampi locali collegati tra loro: uno destinato alla vendita, l'altro alla preparazione, entrambi con il lato verso Viale della Vittoria completamente vetrato (L2_foto nn.1,2,3,4); sul retro sono presenti spazi di servizio quali magazzino, spogliatoio, wc per il personale, wc adatto alle persone disabili, tutti accessibili da uno spazio di disimpegno centrale (L2_foto nn.5,6,7,8,9).

Il posto auto è collocato al piano interrato S1 (quota - 2,80 m), in adiacenza alla corsia di manovra "A" (L2_foto n.10), è individuato dalla segnaletica orizzontale di colore giallo sulla pavimentazione cementizia che riporta la numerazione assegnata al posto auto. In adiacenza ad uno dei lati lunghi, è presente una parete in calcestruzzo armato, mentre dal lato opposto rispetto alla corsia di manovra, prima della parete contro-terra in calcestruzzo armato, è presente un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana che superiormente corrisponde alle aperture sul solaio per l'aerazione naturale dell'autorimessa.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

La struttura dell'unità immobiliare è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le pareti della zona vendita sono intonacate, tinteggiate color crema ed in alcune parti impreziosite da pitture decorative e carta da parati. Le pareti del locale destinato alla preparazione e degli ambienti di servizio sono intonacate e tinteggiate color bianco. Gli infissi sono a tutta altezza, con il telaio in alluminio color bianco e vetri doppi, apribili a battente e vasistas, ad eccezione dei sopraluci che sono apribili solo a vasistas e sono schermati all'esterno da un brise-soleil in alluminio. la parte che da luce alla zona preparazione ha il vetro satinato.

Il posto auto si trova al primo piano interrato che è interamente adibito ad autorimessa ed ha finiture semplici: murature ed elementi strutturali in cemento armato sono lasciati a vista e tinteggiati colore bianco, la pavimentazione è costituita da una soletta in cemento.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione del laboratorio risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità n.2017A0142 del 15/12/2017 ([L2_Allegato 4](#)). Il riscaldamento e raffrescamento dei locali è garantito da tre split alimentati da due pompe di calore installate all'interno del laboratorio a ridosso della porzione superiore dell'infisso. Entrambi i bagni sono ciechi e dotati di aspiratori d'aria elettrici.

Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 ([L0_Allegato 10](#)). L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita da aperture sul solaio che superiormente corrispondono a griglie metalliche sul marciapiede di Viale della Vittoria e sulla pavimentazione di via Mercantini. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana risulta non correttamente progettato o sottodimensionato rispetto agli afflussi meteorici che interessano i piani interrati: in occasione di eventi piovosi consistenti, nel primo piano interrato l'acqua si accumula e fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

17 di 94

Il laboratorio ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale che si articola su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e su due piani interrati destinati a parcheggi. Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed è interposto tra Viale della Vittoria (quota 0,00 m) e via Luigi Mercantini (quota 3,90 m) ([L0 foto da n.1 a n.4](#)).

Le facciate hanno una finitura esterna in parte ad intonaco di color rosso e grigio, in parte in mattoni a faccia-vista. L'involucro edilizio, per quanto riguarda le facciate esposte agli agenti atmosferici, presenta fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana ([L0 foto da n.7 a n.11](#)).

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale del laboratorio è pari a 111,00 mq e l'altezza interna è 3,00 mt. La superficie del posto auto è di 12,00 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Il laboratorio nel 2017 è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato finiture ed impianti, si trova in buono stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si fa presente che in occasione delle piogge consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

Ubicazione Economica

Il laboratorio ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale edificato tra Viale della Vittoria, una delle arterie principali della città, e via Mercantini, al margine del centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile e con ampia possibilità di parcheggio, inoltre, l'edificio è ben collegato al centro storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che porta al centro storico attraverso il mercato coperto della città.

18 di 94

2.3 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a vari sub tra cui il laboratorio adibito a pasticceria (sub.474) sono il subalterno 8 (locale contatori gas), il subalterno 9 (locale contatori enel), il subalterno 10 (locale contatori acqua).

I beni comuni non censibili a vari sub tra cui il posto auto (sub.366) sono il subalterno 2 (area manovra, garages, rampe, scale e corridoi al PS2 e PS1 fino al PT), il subalterno 6 (pompe e vasche antincendio al PS2, scale dal PT al P1, locale tecnico al P1), il subalterno 7 (accessi ai garage, posti auto e magazzini).

L'autorimessa al primo piano interrato sarà aperta negli orari stabiliti dal Comune di Jesi per i posti auto pubblici. I proprietari dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari dell'edificio si dovranno coordinare con l'Amministrazione Condominiale per gestire l'ingresso e l'uscita a tutte le ore dotandosi, a proprie spese, di dispositivi utili all'apertura dei sistemi di ingresso e di uscita su Viale della Vittoria.

2.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'edificio polifunzionale è legittimato dalle seguenti concessioni:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006 (LO_Allegato 6)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007 (LO_Allegato 8)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007 (stralcio) (LO_Allegato 9)

L'autorimessa al primo piano interrato e di conseguenza il posto auto di cui al sub.366 ha conseguito l'AGIBILITÀ n.2008A0030 del 18/03/2008 (LO_Allegato 10).

Il posto auto al primo piano interrato di cui al sub.366 risulta urbanisticamente individuato come pertinenziale alle unità immobiliari dell'edificio polifunzionale ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli). I parcheggi destinati alle attività commerciali (L.26/99) ed i parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 (Rep.288142) (LO_Allegato 11) stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5) è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenti alla parte abitativa (L122/89) e alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale. In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7) è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

Inoltre, con riferimento ai posti auto destinati alle attività commerciali secondo Convenzione posti al piano PS1 e proposti privati con la variante, il provvedimento del 20/12/2007 (Modifica prescrizione del PdC n.2007P0435) (LO_Allegato 7) ha disposto che "i parcheggi privati individuati negli elaborati grafici, posti a quota -2,80 (PS1), ai sensi della L.122/89", saranno pertinenti alle singole unità immobiliari del complesso.

Il laboratorio è stato oggetto del PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2017P0845 del 07/11/2017 per "Ampliamento unità immobiliare mediante aumento di superficie della

porzione seminterrata, ai sensi della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. e modifiche interne” (L2_Allegato 3) ed ha conseguito l'AGIBILITA' n. 427/2017 prot. n. 7446 del 15/12/2017 (L2_Allegato 4).

2.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del laboratorio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Jesi (PdC n. 2017P0845 del 07/11/2017) (L2_Allegato 3) a meno di una partizione aggiunta all'interno del laboratorio, realizzata con dei pannelli sandwich avvitati alle pareti e facilmente smontabili; lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 (LO_Allegato 9).

Le planimetrie catastali dei subalterni 474 (laboratorio) e 366 (posto auto) (L2_Allegato 2); corrispondono allo stato di fatto degli immobili ad eccezione della partizione aggiunta all'interno del laboratorio di cui sopra.

2.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico del laboratorio / APE.

2.7 Descrizione dello stato di possesso

Il laboratorio è in locazione al _____ titolare dell'attività di pasticceria
' Il posto auto risulta libero.

2.8 Titolarità

L'immobile è di proprietà della _____ (P.I. _____ con sede in _____

2.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del laboratorio adibito a pasticceria al piano terra e del posto auto al primo piano interrato con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato relativi ai laboratori vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 810,00 €/mq per laboratori in normale stato di

conservazione e ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi;

- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 822,00 €/mq per laboratori nel centro storico di Jesi.

(L2_Allegato 6)

Considerando che il laboratorio ha una superficie considerevole, ha la facciata interamente finestrata, si trova lungo una delle arterie principali della città, in una zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai negozi piuttosto che i valori per i laboratori, decisamente troppo bassi per un immobile commercialmente così appetibile:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.050/1.950 €/mq per negozi in normale stato di conservazione ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.164/1.986 €/mq per locali commerciali ubicati nel centro storico di Jesi.

(L2_Allegato 6)

Per determinare il valore unitario di stima si calcola la media dei valori medi di mercato per i negozi: $(\text{€/mq } (1.050 + 1.950) / 2 + \text{€/mq } (1164 + 1986) / 2) / 2 = \text{€/mq } 1.537,50$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a €/mq 1.500.

La superficie ragguagliata del laboratorio è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1), dal livello del piano (C2), da considerare solo nel caso di abitazioni plurifamiliari, e dallo stato di manutenzione (C3), come riportato nella seguente tabella. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. In tal caso il laboratorio è stato oggetto di una manutenzione straordinaria che ha interessato partizioni interne, impianti e finiture e si trova in ottimo stato di conservazione, pertanto è stato scelto un coefficiente di età e qualità pari a 0,95.

Per quanto riguarda il posto auto di cui al sub 366, si considera un valore unitario di stima di €/mq 1.300, corrispondente al valore unitario di riferimento per immobili residenziali (destinazione prevalente della zona). Il coefficiente di destinazione (C1) applicato è pari a 0,60, trovandosi al primo piano interrato e vista la scarsa possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie viene inoltre moltiplicata per un coefficiente di età e qualità pari a 0,90 per via delle problematiche legate allo scarso deflusso dell'acqua piovana

dall'autorimessa: in occasione delle piogge consistenti, l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul solaio non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

LOTTO 2						
sub	descrizione	Sup. (mq)	C1	C2	C3	sup. raggugiata (mq)
474	laboratorio	111,00	1,00	-	0,95	105,45
366	posto auto	12,00	0,6	-	0,90	6,48

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata del laboratorio si ottiene un valore di stima pari a $105,45 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 158.175$.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata del posto auto si ottiene un valore di stima pari a $6,48 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.424$.

Si calcola quindi il valore di stima totale: $\text{€ } 158.175 + \text{€ } 8.424 = \text{€ } 166.599$.

Valore finale di stima arrotondato Lotto 2: € 167.000

(Euro centosessantasettemila/00).

2.10 Frazionabilità del lotto

Laboratorio e posto auto non possono essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati al primo piano interrato sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali-direzionali che fanno parte del complesso in modo da rispettare gli standard e per fa sì che ciascuna attività avesse possibilità di parcheggio.

LOTTO DI VENDITA 3: Laboratorio adibito a centro estetico e lastrico solare al piano primo, n.2 posti auto al primo piano interrato (Allegati da 1 a 8 – foto da 1 a 14)



3.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi *Località:* Via Luigi Mercantini *Numero Civico:* 8/A
Piano: 1 (laboratorio, lastrico solare) – S1 (posti auto)

Accessi

L'edificio polifunzionale ha accesso a valle da Viale della Vittoria, a monte da via Luigi Mercantini, il laboratorio ha l'ingresso attraverso il lastrico solare di cui al sub.584 a cui si arriva dal lastrico solare di cui al sub.582. Al posto auto si arriva da valle tramite il blocco scala-ascensore pubblico situato al centro del fabbricato (LO_foto n.5), da monte attraverso il blocco scala-ascensore pubblico a lato di via Mercantini verso il mercato pubblico (LO_foto n.6) e dal piano primo attraverso la scala E (b.c.n.c. sub.15). Accesso e uscita carrabili all'autorimessa al piano primo interrato avvengono da Viale della Vittoria a livello del piano terra, il quale è collegato ai piani sottostanti attraverso delle rampe interne.

23 di 94

Confini

Il laboratorio confina a nord con l'esterno, a sud con il lastrico solare di cui al sub.582, a est con un'altra unità immobiliare adibita a laboratorio (sub.489) e collegata internamente al laboratorio in oggetto, a ovest con il lastrico solare di cui al sub.584.

Il posto auto di cui al sub.355 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.354).

Il posto auto di cui al sub.370 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con il posto auto di cui al sub.371, a ovest con una parete in cemento armato.

Dati catastali

Comune: Jesi (AN) *Foglio:* 69 *Mappale:* 1059 *Subalterno:* 491
Categoria: C/3 *Classe:* 03 *Consistenza:* 88 m² *Rendita:* € 222,70

Comune: Jesi (AN) *Foglio:* 69 *Mappale:* 1059 *Subalterno:* 584
Categoria: F/5 *Classe:* - *Consistenza:* 38 m² *Rendita:* -

Comune: Jesi (AN) Foglio: 69 Mappale: 1059 Subalterno: 355

Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 m² Rendita: € 18,59

Comune: Jesi (AN) Foglio: 69 Mappale: 1059 Subalterno: 370

Categoria: C/6 Classe: 02 Consistenza: 12 m² Rendita: € 18,59

Pertinenze ed Accessori

Nessuno.

3.2 Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il laboratorio adibito a centro estetico ed il lastrico solare oggetto di stima si trovano al piano primo (quota + 3,90 m) dell'edificio polifunzionale. I posti auto sono collocati al piano S1 (quota - 2,80 m) del medesimo fabbricato.

Composizione interna

L'ingresso del laboratorio si apre sulla reception, a destra ci sono un locale solarium, ed in fondo al corridoio centrale un locale di servizio (L3_foto nn.1,2), a sinistra ci sono in ordine: un locale ad uso ufficio, due cabine per i trattamenti estetici, i servizi igienici, un ampio spogliatoio con all'interno tre cabine doccia, antibagno e bagno (L3_foto da n.4 a n.10); in fondo il corridoio è aperto e conduce ad un'altra unità immobiliare contigua ad uso della stessa attività (L3_foto n.1).

I posti auto si trovano al primo piano interrato S1 (quota - 2,80 m), in adiacenza alla corsia di manovra "A" (L3_foto n.13,14), sono individuati dalla segnaletica orizzontale di colore giallo sulla pavimentazione cementizia che riporta la numerazione assegnata ai posti auto. Hanno a lato di uno dei lati lunghi una parete in calcestruzzo armato, mentre dal lato opposto rispetto alla corsia di manovra, prima della parete contro-terra in calcestruzzo armato, presentano un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana che superiormente corrisponde alle aperture sul solaio per l'aerazione naturale dell'autorimessa.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

La struttura dell'unità immobiliare è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento. I pavimenti sono in laminato effetto legno in tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici e delle cabine doccia all'interno dello spogliatoio che hanno pavimenti in gres e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco, all'interno delle cabine per i

trattamenti estetici alcune sono abbellite da carte da parati decorative. Gli infissi hanno il telaio in alluminio color bianco e vetri doppi, alcune finestre hanno un sottolucente fisso con vetro satinato e le ante sono apribili a battente e a vasistas, le vetrine a tutta altezza affacciate verso Viale della Vittoria e verso il corridoio centrale del piano primo sono hanno dei sopraluci apribili solo a vasistas schermati all'esterno da un brise-soleil in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato.

I posti auto si trovano al primo piano interrato che è interamente adibito ad autorimessa ed ha finiture semplici: murature ed elementi strutturali in cemento armato sono lasciati a vista e tinteggiati colore bianco, la pavimentazione è costituita da una soletta in cemento.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico – sanitario, elettrico, di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria del laboratorio risultano funzionanti. L'acqua calda sanitaria viene prodotta grazie ad una caldaia installata in una nicchia lungo il corridoio (L3_foto n.12), la climatizzazione è affidata a pompe di calore multisplit (L3_foto n.7,11). I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2013A0019 del 06/02/2013 (L3_Allegato 5).

Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 (L0_Allegato 10). L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita da aperture sul solaio che superiormente corrispondono a griglie metalliche sul marciapiede di Viale della Vittoria e sulla pavimentazione di via Mercantini. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana risulta non correttamente progettato o sottodimensionato rispetto agli afflussi meteorici che interessano i piani interrati: in occasione di eventi piovosi consistenti, nel primo piano interrato l'acqua si accumula e fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti.

25 di 94

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il laboratorio ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale che si articola su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e su due piani interrati destinati a parcheggi. Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed è interposto tra Viale della Vittoria (quota 0,00 m) e via Luigi Mercantini (quota 3,90 m) (L0 foto da n.1 a n.4).

Le facciate hanno una finitura esterna in parte ad intonaco di color rosso e grigio, in parte in mattoni a faccia-vista. L'involucro edilizio, per quanto riguarda le facciate esposte agli

agenti atmosferici, presenta fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana (LO foto da n.7 a n.11).

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale del laboratorio è pari a 107,60 mq e l'altezza interna è 3,00 mt. La superficie dei posti auto di cui ai sub.355 e 370 è pari a 12,00 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Il laboratorio è stato completato nel 2013, si trova in buono stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Il lastrico solare ed i posti auto sono in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si fa presente che in occasione delle piogge consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

Ubicazione Economica

Il centro estetico, il lastrico solare ed i posti auto fanno parte di un edificio polifunzionale edificato tra Viale della Vittoria, una delle arterie principali della città, e via Mercantini, al margine del centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi. Da un punto di vista commerciale la posizione è strategica in quanto ben servita, visibile e con ampia possibilità di parcheggio. Inoltre L'edificio è ben collegato al Centro Storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che porta al centro storico attraverso il mercato coperto della città.

26 di 94

3.3 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a vari sub tra cui il laboratorio adibito a centro estetico (sub.491) sono il subalterno 20 (locale contatori).

I beni comuni non censibili a vari sub tra cui i posti auto di cui ai sub.355 e 370 sono il subalterno 2 (area manovra, garages, rampe, scale e corridoi al PS2 e PS1 fino al PT), il subalterno 6 (pompe e vasche antincendio al PS2, scale dal PT al P1, locale tecnico al P1), il subalterno 7 (accessi ai garage, posti auto e magazzini).

L'autorimessa al primo piano interrato sarà aperta negli orari stabiliti dal Comune di Jesi per i posti auto pubblici. I proprietari dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari dell'edificio si dovranno coordinare con l'Amministrazione Condominiale per gestire

l'ingresso e l'uscita a tutte le ore dotandosi, a proprie spese, di dispositivi utili all'apertura dei sistemi di ingresso e di uscita su Viale della Vittoria.

3.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'edificio polifunzionale è legittimato dalle seguenti concessioni:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006 (LO_Allegato 6)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007 (LO_Allegato 8)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007 (stralcio) (LO_Allegato 9)

L'autorimessa al primo piano interrato e di conseguenza i posti auto di cui ai sub.355 e 370 hanno conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008 (LO_Allegato 10).

I posti auto al primo piano interrato di cui ai subb.355 e 370 risultano urbanisticamente individuati come pertinenziali alle unità immobiliari dell'edificio polifunzionale ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli). I parcheggi destinati alle attività commerciali (L.26/99) ed i parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 (Rep.288142) (LO_Allegato 11) stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5) è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L122/89) e destinati alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale.

In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7) è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

Inoltre, con riferimento ai posti auto destinati alle attività commerciali secondo Convenzione posti al piano PS1 e proposti privati con la variante, il provvedimento del 20/12/2007 (Modifica prescrizione del PdC n.2007P0435) (LO_Allegato 7) ha disposto che "i parcheggi

privati individuati negli elaborati grafici, posti a quota -2,80 (PS1), ai sensi della L.122/89", saranno pertinenziali alle singole unità immobiliari del complesso.

Il laboratorio è stato completato in seguito con la SCIA n. 2012P1171 del 29/11/2012 (L3_Allegato 3) e successiva variante: n. 2013P0011 del 27/12/2012 (L3_Allegato 4) ed ha conseguito l'AGIBILITÀ n. 2013A0019 del 06/02/2013 (L3_Allegato 5).

3.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del laboratorio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: SCIA n. 2013P0011 del 27/12/2012 (L3_Allegato 4); lo stato dei luoghi del lastrico solare e dei posti auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 (L0_Allegato 9).

Le planimetrie catastali dei subalterni 491 (laboratorio), 584 (lastrico solare), 355e 370 (posti auto) (L3_Allegato 2) corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

3.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico / APE del laboratorio.

28 di 94

3.7 Descrizione dello stato di possesso

Il laboratorio ed il posto auto di cui al sub.370 sono in locazione al centro estetico , il posto auto di cui al sub.355 ed il lastrico solare (sub.584) sono liberi.

3.8 Titolarità

Gli immobili sono di proprietà della _____ (P.I. _____ con sede in _____

3.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del laboratorio adibito a centro estetico al piano primo, del lastrico solare adiacente e dei posti auto al primo piano interrato con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato relativi ai laboratori vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 810,00 €/mq per laboratori in normale stato di conservazione e ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di

Jesi;

- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 822,00 €/mq per laboratori nel centro storico di Jesi.

(L3_Allegato 7)

Considerando che il laboratorio ha una superficie considerevole, ha le facciate interamente finestrate, si trova lungo una delle arterie principali della città, in una zona con possibilità di parcheggio e ben servita dai mezzi pubblici, vengono presi a riferimento i valori unitari di mercato relativi ai negozi piuttosto che i valori per i laboratori, decisamente troppo bassi per un immobile commercialmente così appetibile:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.050/1.950 €/mq per negozi in normale stato di conservazione ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.164/1.986 €/mq per locali commerciali ubicati nel centro storico di Jesi.

(L3_Allegato 7)

Per determinare il valore unitario di stima si calcola la media dei valori medi di mercato per i negozi: $(\text{€/mq } (1.050 + 1.950) / 2 + \text{€/mq } (1164 + 1986) / 2) / 2 = \text{€/mq } 1.537,50$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a €/mq 1.500.

La superficie ragguagliata del laboratorio è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1), dal livello del piano (C2), da considerare solo nel caso di abitazioni plurifamiliari, e dallo stato di manutenzione (C3), come riportato nella seguente tabella.

Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. In tal caso il laboratorio è stato oggetto di una manutenzione straordinaria che ha interessato partizioni interne, impianti e finiture e si trova in ottimo stato di conservazione, pertanto è stato scelto un coefficiente di età e qualità pari a 0,95.

Per quanto riguarda i posti auto di cui ai sub 355 e 370, si considera un valore unitario di stima di €/mq 1.300, corrispondente al valore unitario di riferimento per immobili residenziali (destinazione prevalente della zona). Il coefficiente di destinazione (C1) applicato è pari a 0,60, trovandosi al primo piano interrato e vista la scarsa possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie viene inoltre moltiplicata per un coefficiente di età e qualità pari a 0,90 per via delle problematiche legate allo scarso deflusso dell'acqua piovana dall'autorimessa: in occasione delle piogge consistenti, l'acqua che penetra dalle griglie di

aerazione sul solaio non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

LOTTO 3						
sub	descrizione	Sup. (mq)	C1	C2	C3	sup. raggugiata (mq)
474	laboratorio	107,60	1,00	-	0,95	102,22
584	Lastrico solare	38,00	0,10	-	-	3,80
Superficie raggugiata totale Laboratorio e Lastrico solare (mq)						106,02
355	posto auto	12,00	0,60	-	0,90	6,48
370	posto auto	12,00	0,60	-		6,48
Superficie raggugiata totale Posti Auto (mq)						12,96

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata di laboratorio e lastrico solare si ottiene un valore di stima pari a $106,02 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 159.030$.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata dei due posti auto si ottiene un valore di stima pari a $12,96 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.848$.

Si calcola quindi il valore di stima totale: $\text{€ } 159.030 + \text{€ } 18.360 = \text{€ } 175.878$.

Valore finale di stima arrotondato Lotto 3: € 176.000 (euro centosettantaseimila/00).

3.10 Frazionabilità del lotto

Laboratorio, lastrico solare e posti auto non possono essere venduti separatamente in quanto il lastrico solare garantisce l'ingresso al laboratorio ed i posti auto privati al primo piano interrato sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali-direzionali che fanno parte del complesso in modo da rispettare gli standard e per fa sì che ciascuna attività avesse possibilità di parcheggio.

LOTTO DI VENDITA 4: Ufficio al piano secondo e posto auto al primo piano interrato (Allegati da 1 a 8 – foto da 1 a 8)



4.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi *Località:* Via Luigi Mercantini *Numero Civico:* 10 BIS/12E
Piano: 1, 2 (ufficio) – S1 (posto auto)

Accessi

L'edificio polifunzionale ha accesso a valle da Viale della Vittoria, a monte da via Luigi Mercantini, l'ufficio si trova al piano secondo ed ha accesso dal lastrico solare al piano primo (sub.582) attraverso un corpo scala di proprietà esclusiva. È presente anche un secondo ingresso sul lato opposto a cui si arriva tramite il blocco scala-ascensore B (b.c.n.c. sub.12). Al posto auto si arriva da valle tramite il blocco scala-ascensore pubblico situato al centro del fabbricato (LO_foto n.5) e da monte attraverso il blocco scala-ascensore pubblico a lato di via Mercantini verso il mercato pubblico (LO_foto n.6). Accesso e uscita carrabili all'autorimessa al piano primo interrato avvengono mediante rampe interne che si collegano con il piano terra, avente accesso e uscita da Viale della Vittoria.

31 di 94

Confini

L'ufficio confina a nord, sud e est con l'esterno, a ovest con il subalterno 507 ed il ballatoio comune di cui al b.c.n.c. sub.12.

Il posto auto di cui al sub.380 confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con una parete in cemento armato, a ovest con un posto auto di altra proprietà (sub.379).

Dati catastali

<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 493
<i>Categoria:</i> A/10	<i>Classe:</i> 01	<i>Consistenza:</i> 4,5 vani	<i>Rendita:</i> € 1499,02
<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 380
<i>Categoria:</i> C/6	<i>Classe:</i> 02	<i>Consistenza:</i> 17 m ²	<i>Rendita:</i> € 26,34

Pertinenze ed Accessori

Nessuno.



4.2 Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'ufficio oggetto di stima si trova al piano secondo (quota + 7,30 m) dell'edificio polifunzionale. Il posto auto è collocato al piano S1 (quota - 2,80 m) del medesimo fabbricato.

Composizione interna

All'immobile si accede dal lastrico solare di cui al sub.582, attraverso una scala esterna di proprietà esclusiva (L4_foto n.1), è inoltre presente un secondo ingresso sul lato opposto a cui si arriva tramite il blocco scala-ascensore B (b.c.n.c. sub.12). L'unità immobiliare è costituita da una sala di attesa prospiciente l'ingresso, un disimpegno, tre ampi uffici, un ripostiglio e un wc con antibagno (L4_foto da n. 2 a n.6).

Il posto auto si trova al primo piano interrato S1 (quota - 2,80 m) in adiacenza alla corsia di manovra "A" (L4_foto n.8), ha dimensioni adeguate per i disabili ed è individuato dalla segnaletica orizzontale di colore giallo sulla pavimentazione cementizia che riporta la numerazione assegnata al posto auto. Ha a lato di uno dei lati lunghi una parete in calcestruzzo armato, mentre dal lato opposto rispetto alla corsia di manovra, prima della parete contro-terra in calcestruzzo armato, presenta un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana che superiormente corrisponde alle aperture sul solaio per l'aerazione naturale dell'autorimessa.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

La struttura dell'unità immobiliare è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento. I pavimenti sono in gres, i rivestimenti di wc e antibagno sono in piastrelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco, un lato della reception presenta una carta da parati decorativa. Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio color bianco e vetri doppi, alcune aperture finestrate hanno un sottoluce fisso, le ante sono apribili a battente e a vasistas. Il portone di ingresso è blindato con pannello di rivestimento effetto legno all'interno e grigio a fascioni orizzontali all'esterno, le porte interne, presenti solo nel bagno e nell'antibagno sono in legno tamburato.

Il posto auto si trova al primo piano interrato che è interamente adibito ad autorimessa ed ha finiture semplici: murature ed elementi strutturali in cemento armato sono lasciati a vista e tinteggiati colore bianco, la pavimentazione è costituita da una soletta in cemento.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria dell'ufficio risultano funzionanti. L'impianto termico è costituito da radiatori alimentati da caldaia tradizionale a gas naturale installata all'interno del wc ([L4_foto n.7](#)). I certificati di conformità degli impianti sono allegati alla Segnalazione Certificata per L'Agibilità prot.23131 del 15/04/2021 ([L4_Allegato 4](#)).

Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 ([LO_Allegato 10](#)). L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita da aperture sul solaio che superiormente corrispondono a griglie metalliche sul marciapiede di Viale della Vittoria e sulla pavimentazione di via Mercantini. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana risulta non correttamente progettato o sottodimensionato rispetto agli afflussi meteorici che interessano i piani interrati: in occasione di eventi piovosi consistenti, nel primo piano interrato l'acqua si accumula e fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'ufficio ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale che si articola su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e su due piani interrati destinati a parcheggi. Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed è interposto tra Viale della Vittoria (quota 0,00 m) e via Luigi Mercantini (quota 3,90 m) ([LO foto da n.1 a n.4](#)).

Le facciate hanno una finitura esterna in parte ad intonaco di color rosso e grigio, in parte in mattoni a faccia-vista. L'involucro edilizio, per quanto riguarda le facciate esposte agli agenti atmosferici, presenta fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana ([LO foto da n.7 a n.11](#)).

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale dell'ufficio è pari a 121,40 mq e l'altezza interna è 2,70 mt. La superficie del posto auto è di 17,00 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è stata completata nel 2021, si trova in ottimo stato di conservazione e non richiede riparazioni imminenti.

Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie, tuttavia si fa presente che in occasione delle piogge consistenti l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul soffitto dell'autorimessa non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

Ubicazione Economica

L'ufficio ed il posto auto fanno parte di un edificio polifunzionale edificato tra Viale della Vittoria, una delle arterie principali della città, e via Mercantini, al margine del centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi. La posizione è strategica in quanto ben servita, visibile e con ampia possibilità di parcheggio. Inoltre l'edificio è ben collegato al Centro Storico di Jesi visto che su via Mercantini è presente un ascensore pubblico che porta al centro storico attraverso il mercato coperto della città.

4.3 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a vari sub tra cui l'ufficio (sub.493) sono il subalterno 12 (ingresso ascensore, ascensore al PT, ascensore scale e ballatoio dal P1 al P5 a tutti gli appartamenti della scala B), il subalterno 17 (locale contatori).

I beni comuni non censibili a vari sub tra cui il posto auto (sub.380) sono il subalterno 2 (area manovra, garages, rampe, scale e corridoi al PS2 e PS1 fino al PT), il subalterno 6 (pompe e vasche antincendio al PS2, scale dal PT al P1, locale tecnico al P1), il subalterno 7 (accessi ai garage, posti auto e magazzini).

L'autorimessa al primo piano interrato sarà aperta negli orari stabiliti dal Comune di Jesi per i posti auto pubblici. I proprietari dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari dell'edificio si dovranno coordinare con l'Amministrazione Condominiale per gestire l'ingresso e l'uscita a tutte le ore dotandosi, a proprie spese, di dispositivi utili all'apertura dei sistemi di ingresso e di uscita su Viale della Vittoria.

4.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'edificio polifunzionale è legittimato dalle seguenti concessioni:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006 (LO_Allegato 6)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7)
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007 (LO_Allegato 8)
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007 (stralcio) (LO_Allegato 9)

L'autorimessa al primo piano interrato e di conseguenza il posto auto di cui al sub.380 ha conseguito l'AGIBILITA' n.2008A0030 del 18/03/2008 (LO_Allegato 10).

Il posto auto al primo piano interrato di cui al sub.380 risulta urbanisticamente individuato come pertinenziale alle unità immobiliari dell'edificio polifunzionale ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli). I parcheggi destinati alle attività commerciali (L.26/99) ed i parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 (Rep.288142) (LO_Allegato 11) stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 (LO_Allegato 5) è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla parte abitativa (L122/89) e destinati alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale.

In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 (LO_Allegato 7) è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

Inoltre, con riferimento ai posti auto destinati alle attività commerciali secondo Convenzione posti al piano PS1 e proposti privati con la variante, il provvedimento del 20/12/2007 (Modifica prescrizione del PdC n.2007P0435) (LO_Allegato 7) ha disposto che "i parcheggi privati individuati negli elaborati grafici, posti a quota -2,80 (PS1), ai sensi della L.122/89", saranno pertinenziali alle singole unità immobiliari del complesso.

L'ufficio è stato completato in seguito con la SCIA prot. n. 16926 del 16/03/2021 (L4_Allegato 3) e la relativa Segnalazione Certificata per l'AGIBILITA' prot. n. 23131 del 15/04/2021 (L4_Allegato 4).

4.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'ufficio è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: SCIA prot. n. 16926 del 16/03/2021 (L4_Allegato 3);

lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 (L0_Allegato 9).

Le planimetrie catastali dei subalterni 493 (ufficio) e 380 (posto auto) (L4_Allegato 2) corrispondono allo stato di fatto degli immobili.

4.6 Certificazione energetica

È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'ufficio (APE), il quale risulta trasmesso alla Regione Marche con protocollo n. 0255234|08/03/2021|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2021/CRB/10 (L4_Allegato 7).

4.7 Descrizione dello stato di possesso

L'ufficio è in locazione il posto auto risulta libero.

4.8 Titolarità

Ufficio e posto auto sono di proprietà della (P.I. con sede in

4.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare destinata ad ufficio al piano secondo e del posto auto al primo piano interrato con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore di mercato min/max pari a 1.050/1.500 €/mq per immobili a destinazione terziaria in normale stato conservativo ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore di mercato min/max pari a 924/1.482 €/mq per uffici nel centro storico di Jesi.

(L4_Allegato 6)

si determina la media dei valori massimi: $(1500,00+1482,00) \text{ €/mq} / 2 = 1491,00 \text{ €/mq}$.

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a €/mq 1.500.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che l'immobile si trova al piano secondo di un edificio polifunzionale di recente costruzione, corredato da parcheggi ai piani seminterrati, in un quartiere residenziale al margine del

centro storico del comune di Jesi, lungo una delle arterie principali della città.

La superficie ragguagliata dell'ufficio è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1), dal livello del piano (C2), da considerare solo nel caso di abitazioni plurifamiliari, e dallo stato di manutenzione (C3), come riportato nella seguente tabella.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. In tal caso l'ufficio è stato oggetto di una manutenzione straordinaria che ha interessato partizioni interne, impianti e finiture e si trova in ottimo stato di conservazione, pertanto viene applicato un coefficiente di età e qualità pari a 0,95.

Per quanto riguarda il posto auto di cui al sub 380, si considera un valore unitario di stima di €/mq 1.300, corrispondente al valore unitario di riferimento per immobili residenziali (destinazione prevalente della zona). Il coefficiente di destinazione (C1) applicato è pari a 0,60, trovandosi al primo piano interrato e vista la scarsa possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie viene inoltre moltiplicata per un coefficiente di età e qualità pari a 0,90 per via delle problematiche legate allo scarso deflusso dell'acqua piovana dall'autorimessa: in occasione delle piogge consistenti, l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul solaio non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

37 di 94

LOTTO 4						
sub	descrizione	Sup. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)
493	ufficio	117,00	1,00	-	0,95	111,15
	atrio	4,40	0,25			1,04
Superficie ragguagliata totale Ufficio (mq)						112,19
380	posto auto (dim. standard)	12,00	0,60	-	0,90	6,48
	maggiore superficie	4,00	0,20			0,72
Superficie ragguagliata totale Posto Auto (mq)						7,20

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata dell'ufficio si ottiene un valore di stima pari a $112,19 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 168.285$

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata del posto auto si ottiene un valore di stima pari a $7,20 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.360$

Si calcola quindi il valore di stima totale: $\text{€ } 168.285 + \text{€ } 10.819,20 = \text{€ } 177.645$.

Valore finale di stima arrotondato Lotto 4: € 178.000 (euro centosettantottomila/00).

4.10 Frazionabilità del lotto

Ufficio e posto auto non possono essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati al primo piano interrato sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali-direzionali che fanno parte del complesso in modo da rispettare gli standard e per far sì che ciascuna attività avesse possibilità di parcheggio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO DI VENDITA 5: Negozio adibito a studio tecnico al piano primo, posto auto e magazzino al primo piano interrato (Allegati da 1 a 4 – foto da 1 a 12)

5.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Jesi *Località:* Via Luigi Mercantini *Numero Civico:* 10
Piano: 1 (negozio) – S1 (magazzino e posto auto)

Accessi

All'edificio polifunzionale si accede a valle da Viale della Vittoria, a monte da via Luigi Mercantini, il negozio un ingresso su via Mercantini al civico n.10, un secondo ingresso sul lastrico solare di cui al sub.582. Al posto auto e al magazzino si arriva da valle tramite il blocco scala-ascensore pubblico situato al centro del fabbricato (L0 foto n.5), da monte attraverso il blocco scala-ascensore comunale a lato di via Mercantini verso il mercato pubblico (L0 foto n.6) e dal piano primo attraverso il blocco scala-ascensore C (sub.13). Accesso e uscita carrabili all'autorimessa al piano primo interrato avvengono mediante rampe interne che si collegano con il piano terra, avente accesso e uscita da Viale della Vittoria.

39 di 94

Confini

Il negozio confina a nord e a ovest con il lastrico solare di cui al sub.582, a sud con via Mercantini, a est con un'altra unità immobiliare a destinazione commerciale (sub.486).

Il posto auto confina a nord con un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana, a sud con la corsia carrabile (sub.2), a est con un posto auto di altra proprietà (sub.345), a ovest con una parete in cemento armato.

Il magazzino confina a nord e ovest con il blocco scala-ascensore pubblico a lato di via Mercantini di cui al sub.23, a est con una parete in cemento armato, a sud con il muro contro terra in cemento armato che costituisce il confine del piano primo interrato del fabbricato.

Dati catastali

<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 488
<i>Categoria:</i> C/1	<i>Classe:</i> 10	<i>Consistenza:</i> 64 m ²	<i>Rendita:</i> € 1.573,33
<i>Comune:</i> Jesi (AN)	<i>Foglio:</i> 69	<i>Mappale:</i> 1059	<i>Subalterno:</i> 344
<i>Categoria:</i> C/6	<i>Classe:</i> 02	<i>Consistenza:</i> 12 m ²	<i>Rendita:</i> € 18,59

Comune: Jesi (AN) Foglio: 69 Mappale: 1059 Subalterno: 454
 Categoria: C/2 Classe: 04 Consistenza: 4 m² Rendita: € 8,26



Pertinenze ed Accessori

Nessuno.

5.2 Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il negozio adibito a studio tecnico in oggetto si trova al piano primo (quota + 3,90 m) dell'edificio polifunzionale. Il posto auto ed il magazzino sono collocati al piano S1 (rispettivamente quota - 2,80 m e -1,96 m) del medesimo fabbricato.

Composizione interna

Il negozio è costituito, entrando dall'ingresso sul lastrico solare dell'edificio, da un primo ambiente destinato allo svolgimento dell'attività a sinistra, da un servizio igienico con antibagno a destra (L5_foto n.8), e da un locale più ampio open space in cui è stata delimitata da muretti ad 1,20 mt di altezza una zona destinata alle postazioni pc (L5 foto nn.1,2,3).

Il posto auto si trova al primo piano interrato S1 (quota - 2,80 m), in adiacenza alla corsia di manovra "A" (L5 foto n.11), è individuato dalla segnaletica orizzontale di colore giallo sulla pavimentazione cementizia che riporta numerazione e confini. Ha a lato di uno dei lati lunghi una parete in calcestruzzo armato, mentre dal lato opposto rispetto alla corsia di manovra, prima della parete contro-terra in calcestruzzo armato, presenta un'area-filtro per la raccolta dell'acqua piovana che superiormente corrisponde alle aperture sul solaio per l'aerazione naturale dell'autorimessa.

Il magazzino si trova al primo piano interrato S1 (quota - 1,96 m), in adiacenza al blocco scala-ascensore comunale a lato di via Mercantini verso il mercato pubblico ed è costituito da un unico ambiente (L5 foto n.12).

Caratteristiche Strutturali e Finiture

La struttura del negozio è di tipo a telaio, con travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura in latero-cemento. Il pavimento è in piastrelle di gres ma su tutti gli ambienti lavorativi è stato installato successivamente in appoggio un pavimento in laminato effetto legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco, i rivestimenti di bagno e antibagno sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi



hanno il telaio in alluminio color bianco e vetri doppi e sono in totale quattro: due vetrine a tutta altezza affacciate una verso via Mercantini, l'altra sul lastrico solare di cui al sub.582, entrambe composte da sopraluci apribili a vasistas, schermati all'esterno da un brise-soleil in alluminio, da una porzione più ampia apribile a vasistas e da una portafinestra di ingresso; due finestre ad altezza 1,60 mt circa apribili a vasistas verso il lastrico solare. Le porte interne, presenti solo su bagno e antibagno, sono in legno tamburato.

I posti auto si trovano al primo piano interrato che è interamente adibito ad autorimessa ed ha finiture semplici: murature ed elementi strutturali in cemento armato sono lasciati a vista e tinteggiati colore bianco, la pavimentazione è in cemento-resina.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico – sanitario, elettrico, di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria del negozio risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità n.2008A0030 del 18/03/2008 ([L0_Allegato 10](#)), tuttavia sono state eseguite in seguito modifiche all'impianto elettrico e di climatizzazione senza provvedere all'aggiornamento delle relative conformità. L'impianto di climatizzazione è costituito da due split ([L5_foto n.3,7](#)) alimentati da una pompa di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico ([L5_foto n.9](#)).

41 di 94

Gli impianti elettrico, di sollevamento verticale, idrico ed antincendio dell'autorimessa risultano funzionanti. I certificati di conformità degli impianti sono allegati al Certificato di collaudo finale e fine lavori del 18/03/2008 ([L0_Allegato 10](#)). L'aerazione naturale dei piani destinati ad autorimessa è garantita da aperture sul solaio che superiormente corrispondono a griglie metalliche sul marciapiede di Viale della Vittoria e sulla pavimentazione di via Mercantini. L'impianto di smaltimento dell'acqua piovana risulta non correttamente progettato o sottodimensionato rispetto agli afflussi meteorici che interessano i piani interrati: in occasione di eventi piovosi consistenti, nel primo piano interrato l'acqua si accumula e fatica ad essere smaltita direttamente in fognatura provocando talvolta parziali allagamenti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Il negozio, posto auto e magazzino fanno parte di un edificio polifunzionale che si articola su quattro piani fuori terra aventi destinazione d'uso residenziale, commerciale, terziaria e su due piani interrati destinati a parcheggi. Il fabbricato si sviluppa su un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed è

interposto tra Viale della Vittoria (quota 0,00 m) e via Luigi Mercantini (quota 3,90 m) (L0 foto da n.1 a n.4).

Le facciate hanno una finitura esterna in parte ad intonaco di color rosso e grigio, in parte in mattoni a faccia-vista. L'involucro edilizio, per quanto riguarda le facciate esposte agli agenti atmosferici, presenta fenomeni di distacco dell'intonaco, alterazioni cromatiche e dilavamento causati dall'acqua piovana (L0 foto da n.7 a n.11).

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie commerciale del negozio è pari a 76,90 mq, del posto auto è di 12,00 mq e del magazzino è di 5,35 mq. L'altezza massima interna del negozio è di 3,00 mt, l'altezza di posto auto e magazzino è di 2,40 mt.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Il negozio è affetto da importanti problematiche causate dall'infiltrazione dell'acqua piovana: il soffitto dell'unità immobiliare è soggetto ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti con tutta probabilità dalla terrazza dell'appartamento soprastante (sub.530) (L5_foto n.6,7), inoltre la facciata adiacente a via Mercantini è soggetta all'ingresso di acqua piovana proveniente dalla strada. In occasione delle piogge consistenti l'acqua scorre secondo la pendenza della strada verso il fabbricato, non defluisce dalla griglia di raccolta esterna del tutto insufficiente si accumula a ridosso della vetrina di ingresso. Tali infiltrazioni hanno comportato l'insorgenza di macchie, distacchi di intonaco e tinteggiatura (L5_foto n.4,5). Le finiture presentano uno stato di conservazione mediocre per via dei danni provocati dall'ingresso dell'acqua piovana che, specialmente in alcune zone, ha comportato il degrado dei materiali.

Il posto auto è in condizioni di manutenzione ordinarie.

Non è stato eseguito un sopralluogo all'interno del magazzino, pertanto non è stato possibile accertarne lo stato di Manutenzione e Conservazione.

Ubicazione Economica

Negozi, posto auto e magazzino fanno parte di un edificio polifunzionale edificato tra Viale della Vittoria, una delle arterie principali della città, e via Mercantini, al margine del centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi. La posizione è strategica in quanto ben servita, visibile e con ampia possibilità di parcheggio.

5.3 Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili a vari sub tra cui il negozio (sub.488) sono il subalterno 18 (locale contatori).

I beni comuni non censibili a vari sub tra cui il posto auto (sub.344) ed il magazzino (sub.454) sono il subalterno 2 (area manovra, garages, rampe, scale e corridoi al PS2 e PS1 fino al PT), il subalterno 6 (pompe e vasche antincendio al PS2, scale dal PT al P1, locale tecnico al P1), il subalterno 7 (accessi ai garages, posti auto e magazzini).

L'autorimessa al primo piano interrato sarà aperta negli orari stabiliti dal Comune di Jesi per i posti auto pubblici. I proprietari dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari dell'edificio si dovranno coordinare con l'Amministrazione Condominiale per gestire l'ingresso e l'uscita a tutte le ore dotandosi, a proprie spese, di dispositivi utili all'apertura dei sistemi di ingresso e di uscita su Viale della Vittoria.

5.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

L'edificio polifunzionale è legittimato dalle seguenti concessioni:

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2003025/43 del 18/04/2003 ([LO_Allegato 5](#))
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2006P1230 del 25/11/2006 ([LO_Allegato 6](#))
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0435 del 10/05/2007 ([LO_Allegato 7](#))
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 2007P0923 del 19/10/2007 ([LO_Allegato 8](#))
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ n. 2007P0924 del 20/10/2007 (stralcio) ([LO_Allegato 9](#))

43 di 94

Il negozio e l'autorimessa al primo piano interrato, quindi il posto auto di cui al sub.344 ed il magazzino di cui al sub.454, hanno conseguito l'AGIBILITÀ n.2008A0030 del 18/03/2008 ([LO_Allegato 10](#)).

Il posto auto al primo piano interrato di cui al sub.344 risulta urbanisticamente individuato come pertinenziale alle unità immobiliari dell'edificio polifunzionale ai sensi della L.122/89 (Legge Tognoli). I parcheggi destinati alle attività commerciali (L.26/99) ed i parcheggi da cedere al Comune di Jesi sono stati individuati nella Convenzione Urbanistica del 21/12/2002 (Rep.288142) ([LO_Allegato 11](#)) stipulata a seguito dell'approvazione con delibera del Consiglio Comunale n.281 del 17/12/2001 dello schema di convenzione urbanistica e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi inerenti al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con atto della Giunta Comunale n.1133 del 11/12/1998.

Con la DIA n.2003025/43 del 18/04/2003 ([LO_Allegato 5](#)) è stata approvata una variante consistente nell'ampliamento del PS2 al fine di ricavare ulteriori posti auto pertinenziali alla

parte abitativa (L.122/89) e destinati alle attività commerciali (L.26/99) in aggiunta alle superfici a parcheggi già computate, fermo restando la posizione dei posti auto di proprietà comunale.

In seguito con Permesso di Costruire n.2007P0435 del 10/05/2007 ([LO_Allegato 7](#)) è stata proposta una variante distributiva della destinazione dei posti auto Comunali ai piani interrati che tuttavia non ha avuto seguito. Infatti tra le prescrizioni dello stesso Permesso viene riportato che "la dislocazione dei parcheggi pubblici dovrà rispettare quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica Rep.288142 del 21/12/2002".

Inoltre, con riferimento ai posti auto destinati alle attività commerciali secondo Convenzione posti al piano PS1 e proposti privati con la variante, il provvedimento del 20/12/2007 (Modifica prescrizione del PdC n.2007P0435) ([LO_Allegato 7](#)) ha disposto che "i parcheggi privati individuati negli elaborati grafici, posti a quota -2,80 (PS1), ai sensi della L.122/89", saranno pertinenziali alle singole unità immobiliari del complesso.

5.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del negozio non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 ([LO_Allegato 9](#)). Nello specifico, le difformità riscontrate rispetto all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio sono relative ai divisori interni realizzati successivamente al fine di definire ambienti e postazioni necessari allo svolgimento dell'attività di studio tecnico. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario depositare una CILA per intervento realizzato e pagare una oblazione pari a € 1.000.

Lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia riguardante l'intero complesso presentata al Comune di Jesi: DIA n. 2007P0924 del 20/10/2007 ([LO_Allegato 9](#)).

La planimetria catastale del subalterno 488 (negozio) non corrisponde allo stato dei luoghi e potrà essere aggiornata una volta concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

La planimetria catastale del subalterno 344 (posto auto) corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.

Non è stato possibile accedere al magazzino, pertanto non è possibile attestarne le conformità urbanistica e catastale.

5.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito un certificato energetico del negozio / APE.

Il magazzino, essendo privo di impianto termico è escluso dall'obbligo dell'APE.

5.7 Descrizione dello stato di possesso

Il negozio ed il posto auto, allo stato attuale, risultano liberi.

5.8 Titolarità

L'immobile è di proprietà della _____ (P.I. _____ con sede in _____

5.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del negozio adibito a studio tecnico al piano primo, del magazzino e del posto auto al primo piano interrato con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato relativi a locali destinati ad attività commerciali vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.050/1.950 €/mq per negozi in normale stato di conservazione ubicati nel centro storico di addizione rinascimentale del Comune di Jesi;
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche, che indica i seguenti valori min/max pari a 1.164/1.986 €/mq per locali commerciali ubicati nel centro storico di Jesi.

(L5_Allegato 4)

Per determinare il valore unitario di stima si calcola la media dei valori medi di mercato per i negozi: $(\text{€/mq } (1.050 + 1.950) / 2 + \text{€/mq } (1164 + 1986) / 2) / 2 = \text{€/mq } 1.537,50$

Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a €/mq 1.500.

La superficie ragguagliata di negozio e magazzino è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso (C1), dal livello del piano (C2), da considerare solo nel caso di abitazioni plurifamiliari, e dallo stato di manutenzione (C3), come riportato nella seguente tabella. Lo stato di manutenzione dell'edificio tiene conto dell'età di costruzione dell'immobile e della conservazione delle caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali costruttivi e degli impianti. In tal caso il negozio è di recente costruzione, ma presenta importanti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana che ne compromettono l'utilizzo e che andranno risolti sostenendo i relativi costi, pertanto il valore di stima sarà decurtato del 25% applicando un

coefficiente di età e qualità pari a 0,75 corrispondente ad uno o stato di conservazione mediocre.

Per quanto riguarda il posto auto di cui al sub 344, si considera un valore unitario di stima di €/mq 1.300, corrispondente al valore unitario di riferimento per immobili residenziali (destinazione prevalente della zona). Il coefficiente di destinazione (C1) applicato è pari a 0,60, trovandosi al primo piano interrato e vista la scarsa possibilità di parcheggio su suolo pubblico. La superficie viene inoltre moltiplicata per un coefficiente di età e qualità pari a 0,90 per via delle problematiche legate allo scarso deflusso dell'acqua piovana dall'autorimessa: in occasione delle piogge consistenti, l'acqua che penetra dalle griglie di aerazione sul solaio non defluisce bene e tende ad accumularsi, provocando talvolta un parziale allagamento.

LOTTO 5						
sub	descrizione	Sup. (mq)	C1	C2	C3	sup. raggugiata (mq)
493	negozio	76,90	1,00	-	0,75	57,67
	magazzino	5,35	0,40	-	-	2,14
Superficie raggugiata totale Negozio e Magazzino (mq)						59,81
344	posto auto	12,00	0,60	-	0,90	6,48

46 di 94

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata di negozio e magazzino si ottiene un valore di stima pari a $59,81 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.715$.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata del posto auto si ottiene un valore di stima pari a $6,48 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.424$.

Si calcola quindi il valore di stima totale: $\text{€ } 89.715 + 8.424 = \text{€ } 98.139$.

Valore finale di stima: € 98.000 (euro novantottomila /00).

5.10 Frazionabilità del lotto

Negozio e posto auto non possono essere venduti separatamente in quanto i posti auto privati al primo piano interrato sono stati urbanisticamente individuati come pertinenze delle unità immobiliari commerciali-direzionali che fanno parte del complesso in modo da rispettare gli standard e per fa sì che ciascuna attività avesse possibilità di parcheggio.

Il lotto è frazionabile per quanto riguarda il magazzino che può essere venduto separatamente.

