



TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Fallimento R.F. n.48/2023

Perizia di Stima dei Beni Immobili

siti a Senigallia, Località Cesano, Strada della Bruciata

G.D.: Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori Fallimentari: Dott. Marco Maria Menicucci e Avv. Pamela Bracalente



INCARICO



La scrivente Ing. Ileana Pirani, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.3840 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della **** Omissis **** dai Curatori Dott. Marco Maria Menicucci e Avv. Pamela Bracalente.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Senigallia al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la documentazione catastale: visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa al fine di verificarne la conformità catastale.

In data 20/09/2023 e 17/06/2024 la CTU ha effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico per accertare lo stato dei luoghi, effettuare i rilievi metrici ed opportune riprese fotografiche.



PREMESSA

Gli immobili da valutare fanno parte di un fabbricato condominiale ubicato a Senigallia (AN), località Cesano, strada della bruciata e sono i seguenti:

- **Bene n.14 Studio privato ubicato al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 101)
- **Bene n.15 Locale di deposito ubicato al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 103)
- **Bene n.16 Negozio ubicato al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 104)
- **Bene n.17 Magazzino ubicato al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 41)
- **Bene n.18 Corte privata** (foglio 1 particella 86 subalterno 32)
- **Bene n.19 Area urbana** (foglio 1 particella 86 subalterno 33)
- **Bene n.20 Area urbana** (foglio 1 particella 86 subalterno 34)
- **Bene n.21 Area urbana** (foglio 1 particella 86 subalterno 35)
- **Bene n.22 Area urbana** (foglio 1 particella 86 subalterno 36)
- **Bene n.23 Area urbana** (foglio 1 particella 86 subalterno 37)
- **Bene n.24 Area urbana** (foglio 1 particella 339)
- **Bene n.25 Area urbana** (foglio 1 particella 341)

ASTE GIUDIZIARIE

LOTTI DA VALUTARE



Gli immobili da valutare (n.1 studio privato, n.1 locale di deposito, n.1 negozio e n.1 magazzino e n.1 area urbana) formano tre lotti come di seguito:

LOTTO DI VENDITA 6

Bene n.14 Studio privato ubicato al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 101)

LOTTO DI VENDITA 7

Bene n.15 Locale di deposito ubicato al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 103)

Bene n.16 Negozio ubicato al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 104)

Bene n.18 Area urbana (foglio 1 particella 86 subalterno 32)

LOTTO DI VENDITA 8

Bene n.17 Magazzino ubicato al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 41)

Beni non inseriti nei lotti di vendita

I beni dal n.19 al n.25 non sono stati inseriti nei lotti di vendita per le seguenti motivazioni:

- i beni nn.19-20, aree urbane distinte al foglio 1 particella 86 subalterni 33-34, fanno parte delle AUS, aree di urbanizzazione secondaria in parte destinate a verde, in parte destinate a parcheggi ([LO allegato 2](#)), da cedere al Comune di Senigallia secondo il *Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano*, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n.61 del 28/06/1996, attuato con Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Sgolacchia di Senigallia del 02/08/1996 (rep. n.148292/18053 registrato a Senigallia il 07/08/1996 al n. 483) e convenzione integrativa stipulata con atto a rogito Notaio Cozza di Senigallia del 10/06/2002 (rep. n.71907/9530 registrato a Senigallia il 17/06/2002 al n.780), che ha normato la costruzione dell'edificio in oggetto denominato "A" nell'unità di intervento n.4 ([LO allegato 1](#));
- i beni nn. 21-22, aree urbane distinte al foglio 1 particella 86 subalterni 35-36 sono attualmente utilizzate come parcheggi, relative corsie di manovra e area verde, in continuità con le aree urbane distinte ai subb.33-34 di cui sopra ([LO allegato 2](#)), pertanto, essendo funzionali alle unità immobiliari insediate nell'edificio, andrebbero considerate quali parti condominiali;
- il bene n.23, area urbana distinta al foglio 1 particella 86 subalterno 37, ha dimensioni di 1,5 mt di larghezza per 80 metri di lunghezza circa e corrisponde attualmente al verde stradale a margine della via pubblica;
- i beni nn.24-25, aree urbane distinte al foglio 1 particelle 339-341, hanno dimensioni di 2,5 mt di larghezza per rispettivamente 25 e 80 mt di lunghezza circa, si trovano a lato della strada di

lottizzazione e attualmente corrispondono a due piccole porzioni della corte recintata di competenza del fabbricato adiacente distinto alla particella 134 di proprietà terza.

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	
Studio privato	1,00
Negozi	1,00
Magazzino artigianale	1,00
Locali accessori / tecnici con altezza ridotta	0,40
corte di pertinenza esclusiva	0,10

C2 – COEFFICIENTI DI ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO ESCLUSO NEGOZI		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 6

Bene n.14 Studio privato ubicato al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 101)

6.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Senigallia (AN) *Località:* Cesano, Strada della Bruciata *Civico:* 14/8 *Piano:* T

Accessi

L'edificio sorge nella località Cesano, una zona periferica del comune di Senigallia, sede di attività produttive, commerciali e direzionali, situata in un'area pianeggiante interposta tra la strada SS16 Adriatica e l'autostrada Adriatica, a circa 600 metri dalla linea di costa. Lo studio privato distinto al sub.101 si trova al piano terra di un edificio a corte situato all'angolo tra le vie pubbliche Strada della Bruciata e via Foce Cesano sulle quali si aprono i due accessi carrabili. L'unità immobiliare ha l'ingresso sul fronte dell'edificio adiacente all'area di parcheggio pubblico che si sviluppa parallelamente alla Strada della Bruciata.

Confini

Lo studio privato (subalterno 101) confina a nord-est con il negozio e il locale di deposito della stessa proprietà distinti ai subalterni 104-103, a nord-ovest con il vano scala, ascensore e locale tecnico comune (subalterno 76), a sud-est e sud-ovest con la corte comune (subalterno 31).

Dati catastali

Comune: Senigallia (AN) *Foglio:* 1 *Mappale:* 86 *Subalterno:* 101
Categoria: A/10 *Classe:* 1 *Consistenza:* 13,5 vani *Rendita:* € 2.788,87

6.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene oggetto di stima è uno studio privato ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani fuori terra a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale situato in località Cesano, una zona periferica a nord del comune di Senigallia. Lo studio privato è ben visibile dalla strada principale, ha accesso dalla corte comune esterna e di fronte ha un'ampia area di parcheggio pubblica.

Composizione interna

Lo studio privato ospita attualmente uno studio odontoiatrico, progettato secondo le specifiche esigenze dell'attività e nel rispetto della normativa di riferimento. Lo studio ha l'ingresso sul fronte

vetrato dell'unità immobiliare rivolto a sud-est (foto 1) ed è suddiviso in un'area pubblica e una zona clinica, fisicamente separate e collegate mediante una porta. L'area pubblica, si compone di uno spazio di ingresso, una sala d'attesa, una reception collegata alla zona clinica e servita da un ripostiglio e un magazzino, tre uffici professionali allineati lungo un corridoio centrale e un bagno servito da antibagno (foto da n.1 a n.8). La zona clinica, situata a sinistra dell'ingresso, si compone di un ufficio, sei studi per l'esecuzione delle prestazioni, disposti in linea lungo un corridoio centrale, una sala ritocchi, un locale radiografico, un locale sterilizzazione e uno spazio riservato agli operatori (foto da n.9 a n.16). Quest'ultimo si trova in corrispondenza della testata del corridoio centrale e comprende due spogliatoi, un bagno servito da antibagno e un locale macchine, oltre lo spazio disimpegno. Tre dei sei studi per l'esecuzione delle prestazioni presentano ciascuno un secondo ingresso sulla corte comune esterna.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con struttura a sandwich dello spessore complessivo di 20 cm e composta da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di 5 cm e da uno strato interno in polistirolo espanso. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito e scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile. L'infisso di ingresso principale all'unità immobiliare ha anche la funzione di uscita di sicurezza con porta apribile verso l'esterno e maniglione antipanico. Internamente lo studio privato presenta divisori e controsoffitti in cartongesso e finiture standard, con superfici lisce facilmente lavabili: pavimenti interni in gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltate di colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate. Tutte le porte interne sono in pvc, ad eccezione delle porte professionali della zona clinica, previste da normativa, le quali si presentano schermate in laminato e alluminio.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario dell'unità immobiliare risultano funzionanti. Lo studio privato è servito da un impianto di riscaldamento e raffrescamento aeraulico canalizzato, composto da un generatore che alimenta diffusori circolari a soffitto. La produzione di acqua calda sanitaria, nel servizio igienico, è affidata ad un boiler elettrico installato al suo interno (foto n.18). I locali, che non sono dotati di opportune superfici finestrate, sono stati dotati di impianto di ricambio forzoso dell'aria.

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

L'edificio di tre piani fuori terra si articola attorno ad una corte esclusiva centrale, è perimetrato da una corte comune pedonale e carrabile ed è servito da un'ampia area di parcheggio pubblica.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, le tamponature perimetrali a forma cilindrica sono in pannelli in alluminio preverniciato, le restanti in pannelli sandwich costituiti da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di cm 5 e da uno strato interno in polistirolo espanso e semplicemente tinteggiati color giallo e arancio.

Le facciate al piano terra presentano ampie vetrate, ai piani primo e secondo le aperture finestrate sono costituite da due file di finestre a nastro. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito al piano terra e in calcestruzzo prefabbricate ai piani superiori, scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie lorda dello studio privato è pari a 321,25 mq e l'altezza interna è di 3,32/3,50 mt ([allegato 10](#)).

Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato (copertura, facciate, passaggi e scoperti) è buono ed in linea con l'età della costruzione. Lo studio privato è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Ubicazione economica

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale collocato nella periferia nord del comune di Senigallia, località Cesano, in una posizione pianeggiante, ben collegata alle vie principali e vicina alla fascia costiera.

6.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili ai vari subalterni tra cui lo studio privato (sub.101) sono i subalterni 31 (corte comune) e 77 (locali tecnici).

6.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in virtù del *Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n.61 del 28/06/1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Sgolacchia di Senigallia del 02/08/1996 (rep. n.148292/18053 registrato a Senigallia il 07/08/1996 al n. 483) e convenzione integrativa stipulata con atto a rogito Notaio Cozza di Senigallia del 10/06/2002 (rep. n.71907/9530 registrato a Senigallia il 17/06/2002 al n.780).

Il fabbricato denominato “Edificio A”, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.194 del 31/10/2002 – *Costruzione fabbricato artigianale con uffici “A” nell’unità di intervento n.4, con trasferimento di destinazioni d’uso commerciali dall’unità di intervento n.4 all’unità d’intervento n.3 (allegato 5).*

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n.194/2002 (allegato 5):

- D.I.A. n.616 del 27/08/2003
- D.I.A. n.800 del 06/11/2003
- D.I.A. n.330 del 22/04/2004
- D.I.A. n.291 del 12/04/2005
- D.I.A. n.436 del 26/05/2005
- D.I.A. n.1082 del 30/12/2005

L’edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condono Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla *Realizzazione di volumi tecnici per l’alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura*, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.18/1 del 06/02/2018 (allegato 6).

L’unità immobiliare distinta al subalterno 101, è legittimata dalle pratiche edilizie di seguito elencate:

- Titolo Unico Suap n.1398/2013 del 17/04/2014 - *Variazione di destinazione d’uso di un locale posto al piano terra ottenuta dal trasferimento di superfici già presenti nella Lottizzazione ex Montesi con destinazione direzionale e commerciale nel Comune di Senigallia, Strada della Bruciata, n. 14/8-9 (allegato 7);*
- Titolo Unico Suap n.743 del 20/06/2014 - *Variante e realizzazione di una struttura di assistenza specialistica odontoiatrica nei locali già oggetto di precedente pratica Suap nel Comune di Senigallia, Strada della Bruciata, n. 14/8-9 (allegato 7);*
- Attestazione di Agibilità parziale relativa al solo sub.101 del 13/01/2015 (allegato 8).

6.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l’eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell’immobile è conforme all’elaborato progettuale presentato nell’ultima pratica edilizia consegnata in Comune: Titolo Unico Suap n.743 del 20/06/2014.

La planimetria catastale **corrisponde** alla pianta allegata al Titolo Unico Suap n.743 del 20/06/2014.

6.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).

6.7 Vincoli od oneri condominiali

In merito all'unità immobiliare, la società ASSIGEST che amministra il condominio con sede in Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 Senigallia (AN), ha comunicato quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono 69,68;
- l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per la gestione ordinaria 2023, è stimato in € 2.080,61 ed il bilancio relativo all'anno 2023 non risulta ancora approvato dall'assemblea di condominio;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- l'importo delle spese arretrate non pagate al 31/12/2023 è stimato in € 454,30.

6.8 Descrizione dello stato di possesso

Lo studio privato allo stato attuale è locato alla società **** Omissis ****.

6.9 Titolarità

Studio privato situato al piano terra del fabbricato condominiale e distinto al foglio 1 particella 86 subalterno 101 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

6.10 Provenienze ventennali

L'immobile risulta pervenuto alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p.9318 r.g.14376 del 27/07/2001 – atto Notaio Cozza Rocco del 29/06/2001 rep.66683, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui viene trasferita la piena proprietà dei beni in oggetto, in maggior consistenza.

6.11 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.1087 r.g.5177 del 10.03.2009 – atto Notaio Cozza Rocco del 06/03/2009 rep.99470 racc.15550, capitale € 195.000,00, sorte € 130.000,00, durata anni 20, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su Senigallia c.u. fg.1 part.86 sub.65 (subalterno soppresso che ha generato i subalterni 101-103-104).

Pignoramento Immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 – Uff. Giud. Corte Appello Ancona del 27/10/2022 rep.4530, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia e su altri beni.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alla formalità sopra citata risultano essere:

- cancellazione n.1 ipoteca volontaria: € 35,00 (euro trentacinque/00);
- cancellazione n.1 pignoramento: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

6.12 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dello studio privato al piano terra 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 i seguenti valori min/medio/max 770/935/1.100 €/mq per uffici ubicati nella zona periferia nord - Cesano del comune di Senigallia (AN) (allegato 9);
- banca dati del Borsino Immobiliare che indica i seguenti valori min/medio/max 674/865/1.057 €/mq per uffici situati nella zona periferia nord del Comune di Senigallia (AN) (allegato 9).

Per via del fatto che lo studio privato fa parte di un complesso a destinazione mista artigianale/direzionale/commerciale che è ben collegato e nelle immediate vicinanze della via principale (SS16), si trova a piano terra ed è ben visibile dalla via pubblica (strada della Bruciata), si prende a riferimento la media dei valori massimi: $(1.100 + 1.057) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.078 \text{ €/mq}$.

Si assume il valore unitario di stima pari a €/mq 1.080.

La superficie ragguagliata dello studio privato viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

LOTTO 6				
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione (C1)	Coefficiente di età qualità e stato (C2)	Superficie ragguagliata
Studio privato	321,25 mq	1,00	0,85	273,06 mq
Totale superficie ragguagliata				273,06 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$273,06 \text{ mq} \times 1.080 \text{ €/mq} = € 294.904,80$$

Spese condominiali arretrate non pagate al 31/12/2023

€ 454,30

Valore finale di stima arrotondato LOTTO 6: € 295.000

(Euro duecentonovantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DI VENDITA 7

Bene n.15 **Porzione di locale e destinazione artigianale al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 103)

Bene n.16 **Porzione di locale a destinazione commerciale al piano terra** (foglio 1 particella 86 subalterno 104)

Bene n.18 **Corte privata** (foglio 1 particella 86 subalterno 32)

7.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Senigallia (AN) *Località:* Cesano, strada della bruciata *Civico:* 14/9 *Piano:* T

Accessi

L'edificio sorge nella località Cesano, una zona periferica del comune di Senigallia, sede di attività produttive, commerciali e direzionali, situata in un'area pianeggiante interposta tra la strada SS16 Adriatica e l'autostrada Adriatica, a circa 600 metri dalla linea di costa. Il negozio e il locale di deposito con annessa corte privata si trovano al piano terra di un edificio a corte situato all'angolo tra le vie pubbliche Strada della Bruciata e via Foce Cesano sulle quali si aprono i due accessi carrabili. Entrambe le unità immobiliari hanno l'ingresso sul fronte dell'edificio adiacente all'area di parcheggio pubblico che si sviluppa parallelamente alla Strada della Bruciata. La corte privata è accessibile dal retro del fabbricato.

Confini

Il negozio (subalterno 104) confina a nord-est e nord-ovest con il locale di deposito distinto al subalterno 103 della stessa proprietà, a sud-est con la corte comune (subalterno 31) e a sud-ovest con lo studio privato distinto al subalterno 101 della stessa proprietà.

Il locale di deposito confina a nord-ovest con la corte privata distinta al subalterno 32, a nord-est con il magazzino (subalterno 103) distinto al subalterno 41 della stessa proprietà, il vano scala, l'ascensore e locale tecnico condominiale (subalterno 26) e la corte comune (subalterno 31), a sud-est con la corte comune (subalterno 31), a sud-ovest con lo studio privato ed il magazzino della stessa proprietà distinti ai subalterni 101-104.

La corte privata (subalterno 32) confina a nord-est con le unità immobiliari distinte ai subalterni 39-40 di proprietà terza e con il magazzino distinto al subalterno 41 della stessa proprietà, a nord-ovest con la corte comune (subalterno 31), a sud-est con il locale di deposito e lo studio privato della stessa proprietà distinti ai subalterni 101-103, a sud-ovest con l'unità immobiliare distinta al

subalterno 79 di proprietà terza, il vano scala, ascensore e locale tecnico comuni (subalterno 76) e lo studio privato della stessa proprietà distinto al subalterno 101.

Dati catastali

Comune: Senigallia (AN)	Foglio: 1	Mappale: 86	Subalterno: 103
Categoria: C/2	Classe: 5	Consistenza: 302 mq	Rendita: € 499,10
Comune: Senigallia (AN)	Foglio: 1	Mappale: 86	Subalterno: 104
Categoria: C/1	Classe: 3	Consistenza: 24 mq	Rendita: € 426,39
Comune: Senigallia (AN)	Foglio: 1	Mappale: 86	Subalterno: 32
Categoria: F/1	Classe: -	Consistenza: 522 mq	Rendita: -

7.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni oggetto di stima comprendono un ampio locale costituito da due unità immobiliari di cui una a destinazione commerciale (sub.104) e una più ampia a destinazione artigianale (locale di deposito) (sub.103), oltre ad una corte privata. Si trovano al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani fuori terra a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale situato in località Cesano, una zona periferica a nord del comune di Senigallia. Il locale ha due ingressi dalla corte comune esterna: uno per la parte commerciale, uno per la porzione destinata a deposito, è ben visibile dalla strada principale e di fronte ha un'ampia area di parcheggio pubblica.

La corte privata, accessibile dal retro dell'edificio, non è direttamente collegata alle unità immobiliari distinte ai subb.103-104, né presenta altri accessi diretti dal piano terra del fabbricato.

È attualmente utilizzata come area di parcheggio e sul lato nord-est è occupata da una struttura prefabbricata removibile delle dimensioni in pianta di 3,20 x 3,20 mt e altezza pari a 2,90/3,00 mt, a protezione di impianto di stoccaggio della farina utile all'attività insediata nell'unità immobiliare distinta al sub.39 (foto n.6). La struttura è stata installata con il permesso dell'attuale proprietà della corte e del condominio ed è stata autorizzata con il Titolo Unico 1794/2016.

La corte sul lato sud-ovest è occupata anche dagli ingombri di alcune macchine esterne per la climatizzazione a servizio delle unità immobiliari adiacenti (foto n.7).

Composizione interna

Il locale è costituito da un unico ampio ambiente (foto nn.2-3) in cui la parte commerciale è delimitata da un muretto in cartongesso di altezza 1,50 mt a ridosso del quale è stato organizzato un bancone bar (foto nn.1-5), al centro del locale sono presenti inoltre due piccoli ambienti adibiti a bagno e antibagno ciechi e dotati di aspiratore (foto n.4). Sul lato opposto all'ingresso, a confine con il vano scala condominiale, sono presenti un disimpegno, un secondo servizio igienico di dimensioni idonee per disabili ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con struttura a sandwich dello spessore complessivo di 20 cm e composta da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di 5 cm e da uno strato interno in polistirolo espanso. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito e scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile. Gli infissi di ingresso alle unità immobiliari hanno anche la funzione di uscita di sicurezza con porte apribili verso l'esterno e maniglioni antipanico. Internamente il locale presenta divisori e controsoffitti in cartongesso e finiture standard: pavimenti interni in gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in pvc.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario dell'unità immobiliare risultano funzionanti. Lo studio privato è servito da un impianto di riscaldamento e raffrescamento aerulico canalizzato, composto da un generatore che alimenta diffusori circolari a soffitto.

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

L'edificio di tre piani fuori terra si articola attorno ad una corte esclusiva centrale, è perimetrato da una corte comune pedonale e carrabile ed è servito da un'ampia area di parcheggio pubblica.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, le tamponature perimetrali a forma cilindrica sono in pannelli in alluminio preverniciato, le restanti in pannelli sandwich costituiti da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di cm 5 e da uno strato interno in polistirolo espanso e semplicemente tinteggiati color giallo e arancio.

Le facciate al piano terra presentano ampie vetrate, ai piani primo e secondo le aperture finestrate sono costituite da due file di finestre a nastro. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito al piano terra e in calcestruzzo prefabbricate ai piani superiori, scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie lorda della porzione di locale a destinazione commerciale è di 25,75 mq, del locale di deposito è di 314,00 mq e l'altezza interna è pari a 3,50 mt ([allegato n.10](#)). Il ripostiglio sottoscala ha una superficie utile di 8,50 mq ed ha altezza interna ridotta e variabile. La corte ha una superficie di 522 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato (copertura, facciate, passaggi e scoperti) è buono ed in linea con l'età della costruzione.

Il locale deposito e il negozio, distinti rispettivamente ai sub.103 e 104, si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Ubicazione economica

Gli immobili fanno parte di un fabbricato a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale collocato nella periferia nord del comune di Senigallia, località Cesano, in una posizione pianeggiante, ben collegata alle vie principali e vicina alla fascia costiera.

7.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili ai vari subalterni tra cui il locale deposito e il negozio (subb.103-104) sono i subalterni 31 (corte comune) e 77 (locali tecnici).

7.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in virtù del *Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n.61 del 28/06/1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Sgolacchia di Senigallia del 02/08/1996 (rep. n.148292/18053 registrato a Senigallia il 07/08/1996 al n. 483) e convenzione integrativa stipulata con atto a rogito Notaio Cozza di Senigallia del 10/06/2002 (rep. n.71907/9530 registrato a Senigallia il 17/06/2002 al n.780).

Il fabbricato denominato "Edificio A", in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.194 del 31/10/2002 – *Costruzione fabbricato artigianale con uffici "A" nell'unità di intervento n.4, con trasferimento di destinazioni d'uso commerciali dall'unità di intervento n.4 all'unità d'intervento n.3* ([allegato 5](#)).

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n.194/2002 ([allegato 5](#)):

- D.I.A. n.616 del 27/08/2003
- D.I.A. n.800 del 06/11/2003
- D.I.A. n.330 del 22/04/2004
- D.I.A. n.291 del 12/04/2005
- D.I.A. n.436 del 26/05/2005
- D.I.A. n.1082 del 30/12/2005

L'edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condonò Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla *Realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura*, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.18/1 del 06/02/2018 ([allegato 6](#)).

Le unità immobiliari distinte ai subalterni 103-104, è legittimata dalle pratiche edilizie di seguito elencate ([allegato 7](#)):

- Titolo Unico Suap n.1398/2013 del 17/04/2014 - *Variazione di destinazione d'uso di un locale posto al piano terra ottenuta dal trasferimento di superfici già presenti nella Lottizzazione ex Montesi con destinazione direzionale e commerciale nel Comune di Senigallia, Strada della Bruciata, n. 14/8-9;*
- SCIA Suap n.304/2015 - *Manutenzione straordinaria di locale commerciale e locale deposito (Variante TU Suap1398/2013);*
- CILA Suap n.4148/2019 - *Manutenzione straordinaria di locale artigianale.*

Non risulta agli atti l'Abitabilità/Agibilità relativa agli immobili di cui ai sub.104-103.

Il Certificato di Collaudo Statico e di Conformità è stato acquisito dall'ufficio Sismica della Provincia di Ancona al n.222/03 in data 24/09/2003 ([allegato 8](#)).

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

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del locale costituito da una piccola porzione a destinazione commerciale da un'ampia porzione a destinazione artigianale (deposito) **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: CILA n.4148/2019. Le difformità riscontrate sono legate al fatto che alcune delle opere autorizzate con la CILA suddetta non sono state eseguite, in particolare:

- 1) non sono stati realizzati i due vani, uno destinato a dispensa ed uno al lavaggio con pareti in cartongesso sul prolungamento della zona commerciale;
- 2) non è stata installata la canna fumaria all'esterno;
- 3) è stata rimossa la struttura in legno non fissa che delimitava la zona di ingresso del deposito.

La planimetria catastale della porzione di locale a destinazione commerciale (sub.104) è **conforme** allo stato dei luoghi, la planimetria catastale della porzione di locale a destinazione artigianale (sub.103) **non è conforme** allo stato dei luoghi in quanto non riporta il ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala condominiale, a lato del servizio igienico.

Per la **regolarizzazione urbanistica** dell'incongruenza tra le opere autorizzate e le opere effettivamente eseguite nel locale sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA in cui lo stato autorizzato corrisponderà alla configurazione interna autorizzata con la CILA n.4148/2019 e lo stato di progetto sarà lo stato di fatto dell'immobile.

Inoltre, essendo le unità immobiliari prive di Abitabilità/Agibilità andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di Attestato di Prestazione Energetica, dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti all'interno e di certificato di collaudo statico.

Per la **regolarizzazione catastale** dell'unità immobiliare censita al sub.103 si dovrà provvedere alla variazione catastale inserendo il ripostiglio ricavato nel sottoscala.

7.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) degli immobili distinti ai subb.103-104 e dotati di impianto termico.

7.7 Vincoli od oneri condominiali

In merito al negozio e al locale di deposito distinti al foglio 1 particella 86 subalterni 104-103, la società ASSIGEST che amministra il condominio con sede in Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 Senigallia (AN), ha comunicato quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono 69,69 complessivi;
- l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per la gestione ordinaria 2023, è stimato in € 2.214,96 ed il bilancio relativo all'anno 2023 non risulta ancora approvato dall'assemblea di condominio;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- l'importo delle spese arretrate non pagate al 31/12/2023 è stimato in € 2.214,96.

7.8 Descrizione dello stato di possesso

Il negozio, il locale di deposito e la corte privata allo stato attuale risultano liberi.

7.9 Titolarità

Il negozio, il locale di deposito e la corte privata distinti rispettivamente al foglio 1 particella 86 subalterni 104-103-32 sono di proprietà di:

- **** Omissis ****

7.10 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p.9318 r.g.14376 del 27/07/2001 - atto Notaio Cozza Rocco del 29/06/2001 rep.66683, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui viene trasferita la piena proprietà dei beni in oggetto, in maggior consistenza.

7.11 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.36 r.g.137 del 07/01/2005 – atto Notaio Cozza Rocco del 04/01/2005 rep.86716 racc.11544, capitale € 2.670.000,00, sorte € 1.780.000,00, durata anni 1 e giorni 80, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su immobili in Senigallia c.u. fg.1 part.86 sub.46, 32, 41, 43, 33, 34, 35, 36, 47, 48, 49 e 44 con annotamento di frazionamento r.p. 2799 del 28/06/2005.

Ipoteca Volontaria r.p.1087 r.g.5177 del 10.03.2009 – atto Notaio Cozza Rocco del 06/03/2009 rep.99470 racc.15550, capitale € 195.000,00, sorte € 130.000,00, durata anni 20, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su immobili in Senigallia c.u. fg.1 part.86 sub.65 (subalterno soppresso che ha generato i subalterni 101-103-104).

Pignoramento Immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 – Uff. Giud. Corte Appello Ancona del 27/10/2022 rep.4530, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia e su altri beni.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alla formalità sopra citata risultano essere:

- cancellazione n.2 ipoteche volontarie: € 35,00 x 2 = € 70,00 (euro settanta/00);
- cancellazione n.1 pignoramento: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

7.12 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del locale a destinazione in parte commerciale ed in parte artigianale (locale di deposito) e della corte privata 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 i seguenti valori min/medio/max 370/432/495 €/mq per magazzini ubicati nella periferia nord - Cesano del comune di Senigallia (AN) (allegato 9);
- banca dati del Borsino Immobiliare che indica i seguenti valori min/medio/max 279/395/512 €/mq per magazzini situati in zona periferica nord - Cesano del Comune di Senigallia (AN) (allegato 9).

Per via del fatto che la porzione a destinazione commerciale ha una superficie minima rispetto alla superficie totale e non si presta ad essere sfruttata autonomamente come negozio, si stima l'intero locale considerando la destinazione prevalente a magazzino.

Considerando che le unità immobiliari fanno parte di un complesso a destinazione mista artigianale/direzionale/commerciale che è ben collegato e nelle immediate vicinanze della via

principale (SS16), si trovano a piano terra e sono ben visibili dalla via pubblica (strada della Bruciata), si prende a riferimento la media dei valori massimi: $(495 + 512) \text{ €/mq} \times 1/2 = 503,50 \text{ €/mq}$.

Si assume il valore unitario di stima per magazzini pari a €/mq 500.

La superficie ragguagliata viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

LOTTO 7				
Destinazione	Superficie lorde	Coefficiente di destinazione (C1)	Coefficiente di età qualità e stato (C2)	Superficie ragguagliata
Negozi	25,75 mq	1,00	0,85	21,89 mq
Locale di deposito	314,00 mq	1,00	0,85	266,90 mq
Ripostiglio sottoscala	8,50	0,40	0,85	2,89 mq
Corte	522,00 mq	0,10	-	52,20 mq
Totale superficie ragguagliata				343,88 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $343,88 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 171.940,00$

Costi predisposizione pratica CILA, variazione catastale, Agibilità

- oneri professionali per predisposizione CILA (subb.103-104) **€ 1.500**
- oneri professionali per variazione catastale (sub.103) **€ 500**
- oneri professionali per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) **€ 300**
- oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 1.000**

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 4.187,04**

- costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 1.500**

Totale Costi Stimati: € 5.687,04

Spese condominiali arretrate non pagate al 31/12/2023

€ 2.214,96

$\text{€ } 171.940,00 - 5.687,04 - 2.214,96 = \text{€ } 164.037,08$

Valore finale di stima arrotondato LOTTO 7: € 164.000

(Euro centosessantaquattromila/00)

LOTTO DI VENDITA 8

Bene n.17 Magazzino al piano terra (foglio 1 particella 86 subalterno 41)

8.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Senigallia (AN) *Località:* Cesano, strada della bruciata *Civico:* 14/1 *Piano:* T

Accessi

L'edificio sorge nella località Cesano, una zona periferica del comune di Senigallia, sede di attività produttive, commerciali e direzionali, situata in un'area pianeggiante interposta tra la strada SS16 Adriatica e l'autostrada Adriatica, a circa 600 metri dalla linea di costa. Il magazzino distinto al sub.41 si trova al piano terra di un edificio a corte situato all'angolo tra le vie pubbliche Strada della Bruciata e via Foce Cesano sulle quali si aprono i due accessi carrabili. L'unità immobiliare ha l'ingresso dalla corte comune sul lato nord-est del fabbricato.

Confini

Il magazzino confina a nord est con la corte comune (subalterno 41), a nord-ovest e sud-est con le unità immobiliari distinte ai subb.40-42 di proprietà terza, a sud-ovest con la corte privata e il locale di deposito della stessa proprietà distinti rispettivamente ai subb.32-103 e con il vano scala, ascensore e locale tecnico comuni (subalterno 26).

Dati catastali

Comune: Senigallia (AN) *Foglio:* 1 *Mappale:* 86 *Subalterno:* 41
Categoria: C/2 *Classe:* 5 *Consistenza:* 145 mq *Rendita:* € 239,64

8.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene oggetto di stima è un magazzino ubicato al piano terra di un fabbricato a corte di tre piani fuori terra a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale situato in località Cesano, una zona periferica a nord del comune di Senigallia. Il magazzino si trova nella porzione a nord-est del fabbricato ed ha accesso dalla corte comune esterna carrabile che si innesta sulla pubblica via Strada della Bruciata.

Composizione interna

Il magazzino al piano terra ha accesso dalla corte comune a nord-est del fabbricato e si compone di un ambiente principale con la parete a confine con l'esterno completamente finestrata e dotata di

due aperture di cui una ad una sola anta ed una a due ante, collegato ad un secondo ambiente di dimensioni ridotte sul retro, privo di finestre e con un'apertura finestrata verso il locale principale (foto da n.1 a n.3). All'angolo ovest è presente un wc cieco con antibagno.

Caratteristiche strutturali e finiture

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con struttura a sandwich dello spessore complessivo di 20 cm e composta da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di 5 cm e da uno strato interno in polistirolo espanso. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito e scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile. Internamente il magazzino presenta divisori in cartongesso e finiture standard: pavimenti interni in gres porcellanato, rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in pvc.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti elettrico, termico e idrico-sanitario dell'unità immobiliare risultano funzionanti. Il magazzino non è dotato di impianto di riscaldamento.

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

L'edificio di tre piani fuori terra si articola attorno ad una corte esclusiva centrale, è perimetrato da una corte comune pedonale e carrabile ed è servito da un'ampia area di parcheggio pubblica.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, le tamponature perimetrali a forma cilindrica sono in pannelli in alluminio preverniciato, le restanti in pannelli sandwich costituiti da due strati di calcestruzzo armato dello spessore di cm 5 e da uno strato interno in polistirolo espanso e semplicemente tinteggiati color giallo e arancio.

Le facciate al piano terra presentano ampie vetrate, ai piani primo e secondo le aperture finestrate sono costituite da due file di finestre a nastro. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio verniciato color grigio canna di fucile, con vetri doppi prevalentemente satinati, soglie in granito al piano terra e in calcestruzzo prefabbricate ai piani superiori, scossaline in alluminio preverniciato color grigio canna di fucile.

Superfici, Altezze e Volumi

La superficie lorda del magazzino è pari a 152,30 mq e l'altezza interna è di 4,00 mt (allegato 9).

Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato (copertura, facciate, passaggi e scoperti) è buono ed in linea con l'età della costruzione.

Il magazzino distinto al sub.41 si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Ubicazione economica

L'immobile fa parte di un fabbricato a destinazione mista artigianale, direzionale, commerciale collocato nella periferia nord del comune di Senigallia, località Cesano, in una posizione pianeggiante, ben collegata alle vie principali e vicina alla fascia costiera.

8.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([allegato 3](#)) i beni comuni non censibili ai vari subalterni tra cui il magazzino (sub.41) sono i subalterni 31 (corte comune) e 77 (locali tecnici).

8.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in virtù del *Piano Urbanistico Attuativo del comparto 22.1 della zona "D1.1" a destinazione mista, artigianale, commerciale, terziaria, direzionale, ricreativa e di servizio al confine nord del comune di Senigallia, lungo il fiume Cesano* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del n.61 del 28/06/1996 ed attuato con Convenzione Urbanistica stipulata con atto a rogito Notaio Sgolacchia di Senigallia del 02/08/1996 (rep. n.148292/18053 registrato a Senigallia il 07/08/1996 al n. 483) e convenzione integrativa stipulata con atto a rogito Notaio Cozza di Senigallia del 10/06/2002 (rep. n.71907/9530 registrato a Senigallia il 17/06/2002 al n.780).

Il fabbricato denominato "Edificio A", in cui si trovano le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.194 del 31/10/2002 – *Costruzione fabbricato artigianale con uffici "A" nell'unità di intervento n.4, con trasferimento di destinazioni d'uso commerciali dall'unità di intervento n.4 all'unità d'intervento n.3* ([allegato 5](#)).

Successivamente sono state autorizzate le seguenti pratiche di Variante alla Concessione Edilizia n.194/2002 ([allegato 5](#)):

- D.I.A. n.616 del 27/08/2003
- D.I.A. n.800 del 06/11/2003
- D.I.A. n.330 del 22/04/2004
- D.I.A. n.291 del 12/04/2005
- D.I.A. n.436 del 26/05/2005
- D.I.A. n.1082 del 30/12/2005

L'edificio inoltre è stato oggetto di una domanda di Condonò Edilizio (pratica C/2004/690) relativa alla *Realizzazione di volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti tecnologici nella copertura del fabbricato e prolungamento del vano scala sino al piano copertura*, con conseguente rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.18/1 del 06/02/2018 ([allegato 6](#)).

Non risulta agli atti l'Abitabilità/Agibilità relativa all'immobile di cui al sub.41.

Il Certificato di Collaudo Statico e di Conformità è stato acquisito dall'ufficio Sismica della Provincia di Ancona al n.222/03 in data 24/09/2003 ([allegato 7](#)).

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

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'immobile **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: D.I.A. n.1082 del 30/12/2005.

Nello specifico, le difformità riscontrate in loco sono le seguenti:

- 1) allo stato di fatto il magazzino non è un ambiente unico come risulta nell'ultimo elaborato grafico depositato ma è diviso in due locali da un divisorio a lato del servizio igienico.
- 2) nella pianta di progetto, sul fronte sono rappresentate due portefinestre, entrambe ad anta singola a destra, separate da una porzione fissa centrale, mentre allo stato di fatto è presente un'unica apertura vetrata a doppia anta.

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato di fatto in quanto presenta le stesse difformità di cui ai punti precedenti.

Per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale dell'abitazione.

Inoltre, essendo l'unità immobiliare priva di Abitabilità/Agibilità andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti all'interno e di certificato di collaudo statico.

8.6 Certificazione energetica

Non è stato reperito il certificato energetico del magazzino (APE).

Lo stesso, essendo privo di impianto termico, è escluso dall'obbligo dell'APE.

8.7 Vincoli od oneri condominiali

In merito all'unità immobiliare, la società ASSIGEST che amministra il condominio con sede in Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 Senigallia (AN), ha comunicato quanto segue:

- i millesimi di proprietà sono 30,19;
- l'importo delle spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per la gestione ordinaria 2023, è stimato in € 1.693,85 ed il bilancio relativo all'anno 2023 non risulta ancora approvato dall'assemblea di condominio;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- l'importo delle spese arretrate non pagate al 31/12/2023 è stimato in € 1.693,85.

8.8 Descrizione dello stato di possesso

Il magazzino allo stato attuale risulta locato.

8.9 Titolarità

Il magazzino situato al piano terra del fabbricato condominiale e distinto al foglio 1 particella 86 subalterno 41 è di proprietà di:

- **** Omissis ****

8.10 Provenienze ventennali

Gli immobili risultano pervenuti alla società **** Omissis **** a seguito di:

Compravendita r.p.9318 r.g.14376 del 27/07/2001 – atto Notaio Cozza Rocco del 29/06/2001 rep.66683, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, con cui viene trasferita la piena proprietà dei beni in oggetto, in maggior consistenza.

8.11 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria telematica presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate attesta le seguenti iscrizioni e/o pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

Ipoteca Volontaria r.p.36 r.g.137 del 07/01/2005 – atto Notaio Cozza Rocco del 04/01/2005 rep.86716 racc.11544, capitale € 2.670.000,00, sorte € 1.780.000,00, durata anni 1 e giorni 80, a favore **** Omissis ****, a carico **** Omissis ****, gravante su immobili in Senigallia c.u. fg.1 part.86 sub.46, 32, 41, 43, 33, 34, 35, 36, 47, 48, 49 e 44 con annotamento di frazionamento r.p. 2799 del 28/06/2005.

Pignoramento Immobiliare r.p.18535 r.g.28183 del 15/11/2022 – Uff. Giud. Corte Appello Ancona del 27/10/2022 rep.4530, a favore **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, gravante su tutti i beni oggetto della presente perizia e su altri beni.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita in relazione alla formalità sopra citata risultano essere:

- cancellazione n.1 ipoteca volontaria: € 35,00 (euro trentacinque/00);
- cancellazione n.1 pignoramento: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

8.12 Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare destinata a magazzino 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 i seguenti valori min/medio/max 370/432/495 €/mq per magazzini ubicati nella periferia nord - Cesano del comune di Senigallia (AN) (allegato 8);
- banca dati del Borsino Immobiliare che indica i seguenti valori min/medio/max 279/395/512 €/mq per magazzini situati in zona periferica nord - Cesano del Comune di Senigallia (AN) (allegato 8).

Considerando che l'unità immobiliare si trova al piano terra di un complesso a destinazione mista artigianale/direzionale/commerciale che è ben collegato e nelle immediate vicinanze della via principale (SS16), si prende a riferimento la media dei valori massimi: $(495 + 512) \text{ €/mq} \times 1/2 = 503,50 \text{ €/mq}$.

Si assume il valore unitario di stima per magazzini pari a €/mq 500.

La superficie ragguagliata viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione. Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

LOTTO 8				
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione (C1)	Coefficiente di età qualità e stato (C2)	Superficie ragguagliata
Magazzino	152,30 mq	1,00	0,85	129,45 mq
Totale superficie ragguagliata				129,45 mq

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$129,45 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.725,00$$

Costi sanatoria opere difformi, variazione catastale, agibilità

- oneri professionali per predisposizione CILA per intervento realizzato in difformità o in assenza di titolo edilizio **€ 1.500**
 - oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale **€ 500**
 - oneri professionali per predisposizione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) **€ 1.000**
- Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 3.806,40**
- sanzione pecuniaria prevista **€ 1.000**
 - costo stimato per l'emissione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti da parte di un professionista abilitato (con esclusione di eventuali interventi che si dovessero rendere necessari a seguito delle verifiche propedeutiche alla dichiarazione di rispondenza) **€ 1.000**

Totale Costi Stimati: € 5.806,40



Spese condominiali arretrate non pagate al 31/12/2023

€ 1.693,85



€ 64.725,00 – 5.806,40 – 1.693,85 = € 57.224,75

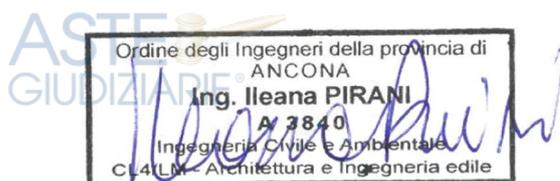
Valore finale di stima arrotondato LOTTO 8: € 57.000

(Euro cinquantasettemila/00)



Ancona, 10/02/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Ileana Pirani



ALLEGATI



Allegati comuni a tutti i lotti

L0 Allegato 1 – Planimetria generale Edificio “A” Piano Urbanistico Attuativo

L0 Allegato 2 – Schemi aree a verde/parcheggi Stato Autorizzato e Stato di Fatto



Allegati lotto 6

L6 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.1 part.86 sub.101

L6 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.1 part.86 sub.101

L6 Allegato 3 – Mappa catastale fg.1 part.86

L6 Allegato 4 – Concessione Edilizia 194/2002 e successive DIA in variante

L6 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria 1/2018

L6 Allegato 6 – Titolo Unico 1398/2013 e Titolo Unico 743/2014

L6 Allegato 7 – Attestazione di Agibilità del 13/01/2015

L6 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari

L6 Allegato 9 – Schema di calcolo superfici

L6 Allegato 10 – Documentazione fotografica



Allegati lotto 7

- L7 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.1 part.86 subb.32 - 103 - 104
- L7 Allegato 2 – Planimetrie catastali fg.1 part.86 subb.103 - 104
- L7 Allegato 3 – Mappa catastale fg.1 part.86
- L7 Allegato 4 – Concessione edilizia 194/2002 e successive DIA in variante
- L7 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria 1/2018
- L7 Allegato 6 – Titolo Unico 1398/2013, SCIA 304/2015 e CILA 4148/2019
- L7 Allegato 7 – Certificato di Collaudo del 24/09/2003
- L7 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari
- L7 Allegato 9 – Schema di calcolo superfici
- L7 Allegato 10 – Documentazione fotografica

Allegati lotto 8

- L8 Allegato 1 – Visura catastale storica fg.1 part.86 sub.41
- L8 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.1 part.86 sub.41
- L8 Allegato 3 – Mappa catastale fg.1 part.86
- L8 Allegato 4 – Concessione edilizia 194/2002 e successive DIA in variante
- L8 Allegato 5 – Concessione Edilizia in Sanatoria 1/2018
- L8 Allegato 6 – Certificato di Collaudo del 24/09/2003
- L8 Allegato 7 – Quotazioni immobiliari
- L8 Allegato 8 – Schema di calcolo superfici
- L8 Allegato 9 – Documentazione fotografica