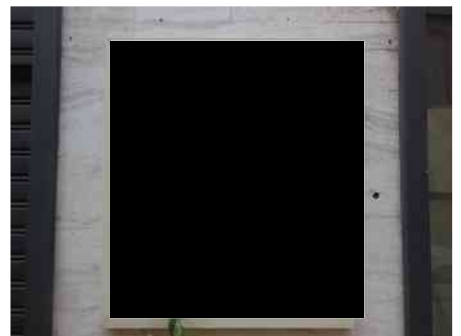


PERIZIA DI STIMA

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili ubicati in via augusto Elia n. 1/3 Ancona;



proprietà:

[Redacted]
[Redacted];

Allegati:

- 1_documentazione fotografica;
- 2_tavole 01, 02, 03, 04, 05 scala 1:100;
- 3_visure e planimetrie catastali;
- 4_visura ipotecaria;
- 5_titoli abilitativi urbanistici;
- 6_quotazioni OMI Agenzia del Territorio;

PERIZIA DI STIMA

Lo scrivente [REDACTED], ha ricevuto l'incarico dall'avvocato [REDACTED], nella sua qualità di curatore fallimentare della società [REDACTED], di redigere la seguente relazione tecnico estimativa relativa a n. 2 immobili commerciali ubicati nel cuore del centro storico di Anona ed in particolare in via Augusto Elia n. 1 e 3.

Lo scrivente ha quindi provveduto a prendere contatto con i luoghi in data 27/03/2018, eseguendo un sopralluogo alla presenza dell'avv [REDACTED], durante il quale ha provveduto a verificare la congruenza tra la documentazione catastale, quella urbanistica ed i luoghi, ad eseguire alcune misurazioni a campione degli ambienti maggiormente significativi e ad effettuare riprese fotografiche interne ed esterne.

Un secondo accesso è stato eseguito in data 24/08/2018, anche alla presenza dell'amministratore condominiale sig. [REDACTED], al fine di verificare direttamente la presenza di presunti danneggiamenti riconducibili ad una copiosa perdita d'acqua che aveva investito il vano scale condominiale.

<<<>>>

1_ Individuazione del bene

I beni oggetto di stima consistono in n. 2 locali commerciali attigui al momento facenti parte di un unico lotto quindi così distinti:

lotto unico n. 2 locali commerciali in via Augusto Elia n. 1/3 Ancona;

così catastalmente distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (cod. A271)

_Fgl. 4; particella 652; sub 29, zona cens. 2 cat. C1, classe 8, consistenza 195 m², sup catastale 157mq
rendita € 3.998,15;

_Fgl. 4; particella 652; sub 30, zona cens. 2 cat. C1, classe 8, consistenza 153 m², sup catastale 174mq
rendita € 3.137,01;

intestati:

- [REDACTED], con proprietà 1/1;

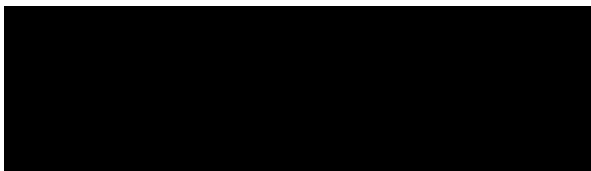
Riguardo allo stato di occupazione gli immobili alla data del sopralluogo risultavano liberi, non occupati.

<<<>>>

2_descrizione dei beni

2.0 - lotto unico immobili ubicati in via Augusto Elia n.1 e 3, Ancona.

Gli immobili in oggetto, sono compresi in un fabbricato condominiale con ingresso su via Cardeto, con struttura in telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero cemento e copertura piana a terrazzo



caratterizzato da un totale di cinque livelli fuoriterza, di uno parzialmente sotto strada, occupato interamente dai locali commerciali in questione e da uno interrato, anche questo occupato quasi interamente dagli immobili di cui si tratta.

Il fabbricato fu edificato negli anni '60, probabilmente in sostituzione di un immobile ancora più datato ed il suo assetto planivolumetrico è molto regolare, con sedime a forma rettangolare il cui lato maggiore è parallelo alla via Cardeto e compreso tra la via Matteotti a NORD, via Elia a SUD e via Cardeto a OVEST. Le pareti esterne sono in parte rivestite con laste di travertino bianco in corrispondenza degli ingressi ai locali commerciali ubicati al piano primo con ingresso da via Matteotti e al piano seminterrato con ingresso da via Elia; ai livelli superiori le pareti sono in parte tinteggiate con finitura al plastico ed in parte rivestite con listelli di laterizio posti verticalmente.

Le condizioni manutentive del fabbricato nel suo complesso sono discrete.

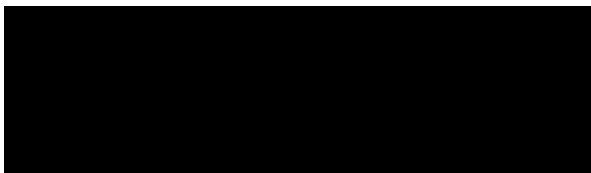
Il fabbricato è posto nel cuore del centro storico di Ancona, stretto tra via Matteotti e corso Mazzini, a due passi dal Tribunale di Ancona; nella zona si riscontra una disponibilità di parcheggi limitata in parte sopperita dalla presenza di grossi parcheggi privati e pagamento – vedi piazza Pertini, via Cialdini, via Orsi e la dotazione di servizi è assoluta.



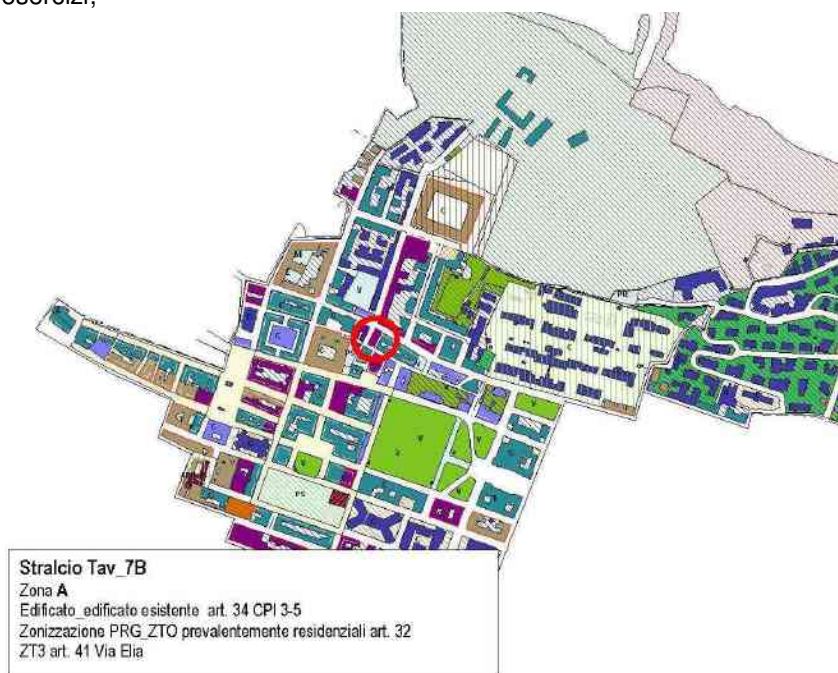
Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ubicato in zona A, in ZT3 Via Elia normata dall'art. 41 del PRG del Comune di Ancona; non si ravvedono particolari restrizioni riguardo agli usi commerciali prevedendo la zona gli usi:

uso U4/1 : commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 250mq – esercizi di vicinato;

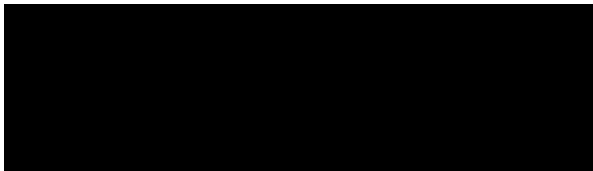
uso U4/2 : commercio al dettaglio con superficie di vendita compresa tra i 251 ed i 2500 mq – medie strutture di vendita;



uso U4/4 : pubblici esercizi;



Il **lotto unico** è costituito quindi da due locali commerciali, non separati fisicamente ma solo catastalmente distinti l'uno dall'altro ubicati al piano seminterrato, entrambi dotati di ingresso dedicato lungo via Augusto Elia: in particolare la porzione adibita a negozio, distinta catastalmente al sub 29 ed urbanisticamente con uso U4/1, ha ingresso al civico 1 occupando la posizione d'angolo mentre quella a ristorante, distinta catastalmente al sub 30 ed urbanisticamente con uso U4/4 pubblico esercizio, ha ingresso al civico 3.



Lo scrivente precisa che la distinzione del locale ristorante dal negozio non è solo formale ma trova riscontro nella gestione data dalla proprietà all'intero ambiente, che prevedeva un'ara ristorante e bar e un'area per la vendita di prodotti gastronomici di prima qualità.

Entrambi i locali si sviluppano su due livelli quello seminterrato e quello interrato: il ristorante si completa con i locali cucina, dispensa e magazzino posti al piano interrato ed accessibili per mezzo di un montacarichi, mentre il negozio con una cantina accessibile dalla scala condominiale.

Dal punto di vista funzionale gli ambienti sono così organizzati: ristorante e negozio come detto sono serviti da accessi separati, lungo via Elia, se poi il ristorante/bar occupava le aree centrali, il negozio la zona più lontana dall'ingresso. La zona ristorante e quella negozio sono servite da servizi igienici con finiture di livello per i clienti, distinti da quelli di servizio per i lavoratori.

Al piano interrato, quali pertinenze del locale ristorante, sono ubicate la cucina industriale, i magazzini dispensa con cella frigorifera, i servizi igienici per i dipendenti ed i locali spogliatoio.

La salubrità dei locali al piano interrato è garantita da un cavedio perimetrale, chiuso superiormente da delle griglie metalliche grazie alle quali il cavedio risulta essere accessibile anche dall'esterno, interposto tra il terreno e le pareti esterne dei locali, che si sviluppa sul lato SUD e sui lati EST ed OVEST grazie al quale si arieggiano gli ambienti cucina e magazzino/dispensa.

Il livello delle finiture, uguali per entrambi i locali sviluppandosi l'uno nell'altro di fatto, è senza dubbio accurato e di pregio: i pavimenti negli ambienti aperti al pubblico sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato di grande formato di colore grigio le pareti interne, in parte rivestite con fogli di cartongesso sono rasate e tinteggiate con finitura di colore chiaro e azzurro, gli infissi sono realizzati con profili di alluminio di colore nero e le finestre/vetrina lungo il prospetto di via Cardeto sono apribili a ribalta con sistema motorizzato. Le porte di separazione degli ambienti di servizio con quelli aperti al pubblico sono in legno.

La climatizzazione degli ambienti è mediante sistema a ventilazione canalizzato che si sviluppa tra il soffitto ed il controsoffitto.

Al piano interrato, negli ambienti di pertinenza della cucina i pavimenti sono in piastrelle quadrate di klinker in colore chiaro, come richiedono appunto i regolamenti igienici del settore.

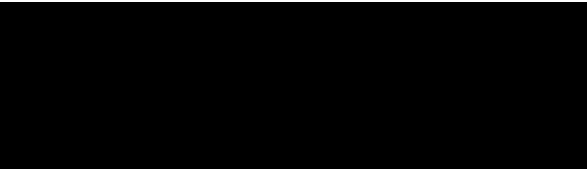
<>

2.1 – titoli abilitativi urbanistici.

Il fabbricato condominiale che comprende i locali in questione è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 66 del 29 aprile 1961, Variante n. 16/A del 03 maggio 1963 a cui è seguita autorizzazione di abitabilità in data 27 novembre 1963 n. 108.

Lo stato attuale degli immobili invece risulta legittimato da:

- SCIA del 23 febbraio 2012 prot. 16575 per interventi di risanamento conservativo con diversa disposizione interna;

- 
- Permesso di Costruire n. 90 del 26 aprile 2012 e successiva Variante prot. 65069 del 17 luglio 2012 relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria con cambio di utilizzo di parte del piano seminterrato e del piano interrato collegati tra loro con un montacarichi, procedimento chiuso con Certificato di Agibilità del 26 luglio 2012, prot. 66876,
 - SCIA prot. 28283 del 13/03/2014 per Frazionamento e fusione con cambio d'uso di una porzione di locale da U4/1 a U4/4 nell'ambito della stessa classe d'uso, mediante demolizione della parete divisoria in cartongesso e l'apposizione di parete divisoria in *plexiglass* con Fine lavori prot. 38603 del 10/04/2014.

Riguardo alla conformità edilizia urbanistica lo stato dei luoghi rilevato si può sostanzialmente ricondurre a quello riportato negli atti abilitativi, specie nell'ultimo indicato; in particolare nel corso del sopralluogo eseguito il 27/03/2018 lo scrivente non ha rilevato la presenza della parete divisoria in pannelli di *plexiglass* prevista in progetto posta fisicamente a separare la superficie commerciale in senso stretto – negozio – da quella commerciale a pubblico esercizio – ristorante.

2.2 Stato di possesso ed atto di provenienza

lotto unico – compravendita a firma notaio dott. [REDACTED] rep. N. 67821, rogito n. 22221 del 8 marzo 2013 registrato ad Ancona il 12 marzo 2013 al n. 1834; la sig.ra [REDACTED] nella sua qualità di socio accomandatario e legale rappresentante della società [REDACTED], acquistava dalla sig.ra [REDACTED], in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, la piena proprietà dei beni in questione. Al momento del sopralluogo i locali risultavano non occupati.

2.3 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

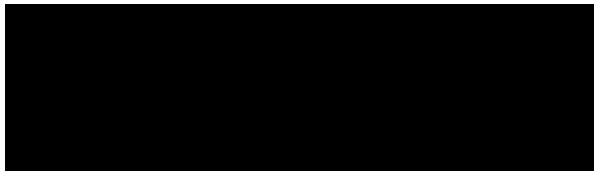
L'ispezione ipotecaria eseguita mette in evidenza le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI A FAVORE del 14/12/2011 - Registro Particolare 16889 Registro Generale 25897
Atto di compravendita, rogante dott. [REDACTED] Rep. 67060/21707 del 06/12/2011;

TRASCRIZIONI A FAVORE del 12/03/2013 - Registro Particolare 2762 Registro Generale 4629
Atto di compravendita, rogante dott. [REDACTED] Rep. 67821/22221 del 08/03/2013;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 – Registro Particolare 691 Registro Generale 4630
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogante dott. [REDACTED] Rep. 67822/22222 del 08/03/2013; soggetto debitore;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 – Registro Particolare 692 Registro Generale 4631



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogante dott. [REDACTED] Rep. 67823/22223 del 08/03/2013; soggetto terzo datore di ipoteca;

ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2013 – Registro Particolare 693 Registro Generale 4632

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogante dott. [REDACTED] Rep. 67822/22222 del 08/03/2013; soggetto terzo datore di ipoteca;

ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 – Registro Particolare 2209 Registro Generale 13301

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogante dott. [REDACTED] Rep. 57128/23316 del 06/08/2013; soggetto terzo datore di ipoteca;

2.4 Millesimi di proprietà sulle parti comuni

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore condominiale [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] il quale ha cortesemente messo a disposizione le tabelle millesimali e dalle quali risulta:

cantina al piano interrato

millesimi proprietà generale 36,000

locale negozio + ristorante al piano seminterrato e piano interrato

millesimi proprietà generale 144,000

millesimi scale 196,000

millesimi ascensore 212,000

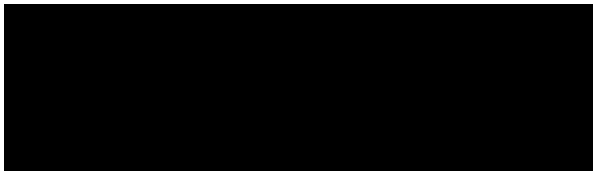
3 valutazioni

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'*International Valuations Standards* “..il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per la stima si attingerà a metodologie valutative di generale accettazione, e in particolare considerando la finalità della perizia, la tipologia edilizia, il tessuto socio economico di inserimento, lo scrivente per la valutazione del bene, redigerà la stima analitica.

3.1 Stima analitica

Il valore di stima degli immobili in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nello stato conservativo più frequente in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava



4 conclusioni

In conclusione si osserva che in genere l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il *valore di stima* non è, come avviene per il *prezzo* un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il valore di mercato rappresenta infatti *il più probabile dei prezzi* a cui può essere scambiato un immobile, non semplicisticamente un prezzo.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Nel caso in esame alcune considerazioni fatte riguardo alle peculiarità dell'immobile, hanno certamente determinato il giudizio di stima calibrando i coefficienti di differenziazione.

Lo scrivente ritiene pertanto, che il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, sia pari a :

lotto UNICO – locale commerciale al piano seminterrato con pertinenze al piano interrato

A1_ $V_{\text{mercato}} = \text{€ } 855.000,00$ (euro ottocentocinquantacinquemila);

e, ritenendo di avere espletato l'incarico affidatogli, chiude la presente relazione, che si compone di n. 09 pagine dattiloscritte e degli allegati.

Ancona, novembre 2018

