

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
Ufficio Fallimenti

PERIZIA DI STIMA DEL TECNICO INCARICATO Ing. GIACOMO LANDI

FALLIMENTO N° 17/2015 [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatori: Dott. Paolo Di Paolo ed Avv. Fabrizio Panzavuota

PERIZIA DI STIMA

INDIVIDUAZIONE LOTTO DI VENDITA

Lotto 1: Area Ex Sacelit

Senigallia 18/02/2021

Il C.T.U.
Ing. Giacomo Landi

Il sottoscritto Ing. Giacomo Landi, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED], in qualità di C.T.U. nella causa in oggetto, nominato dal Giudice [REDACTED] del Tribunale Ordinario di Ancona, ad evasione dell'incarico ricevuto nell'ambito della Procedura di Fallimento F.17/2015, come da istanza dei Curatori del Fallimento Dott. Paolo Di Paolo e Avv. Fabrizio Panzavuota del 03/02/2016, accolta dal Giudice il medesimo giorno, redige la seguente perizia di stima ordinata come segue:

- 1. PREMESSA**
- 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**
- 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**
- 4. DESCRIZIONE SOMMARIA**
- 5. STATO DI POSSESSO**
- 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
- 7. CONFORMITA' URBANISTICA**
- 8. CONFORMITA' CATASTALE**
- 9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- 10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**
- 11. STIMA DEI BENI IMMOBILI**
- 12. ELENCO ALLEGATI**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giacomo Landi, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ancona, in qualità di CTU della procedura fallimentare [REDACTED] - n. 17/2015 presso il Tribunale di Ancona, nominato dal Giudice Delegato [REDACTED] ha provveduto alla stima degli immobili di proprietà di detto fallimento siti in Senigallia, costituiti per quel che interessa in questa sede da:

lotto 1 area ex Sacelit (area Nord),

lotto 2 area ex Italcementi (area Sud)

autorizzando i Curatori fallimentari al relativo deposito poi intervenuto in data 6/12/2019.

I Curatori hanno comunicato di aver già espletato un primo esperimento di asta tramite il soggetto specializzato, ex art. 107 l.f., IT Auction, andato deserto.

Successivamente, in data 29/30 dicembre 2020, il Consiglio comunale di Senigallia ha adottato in maniera definitiva, con delibera n. 88, una variante al Piano Regolatore Generale, già controdedotta, e attualmente al vaglio della Provincia di Ancona, la quale dovrà esprimere il proprio parere entro i termini di legge.

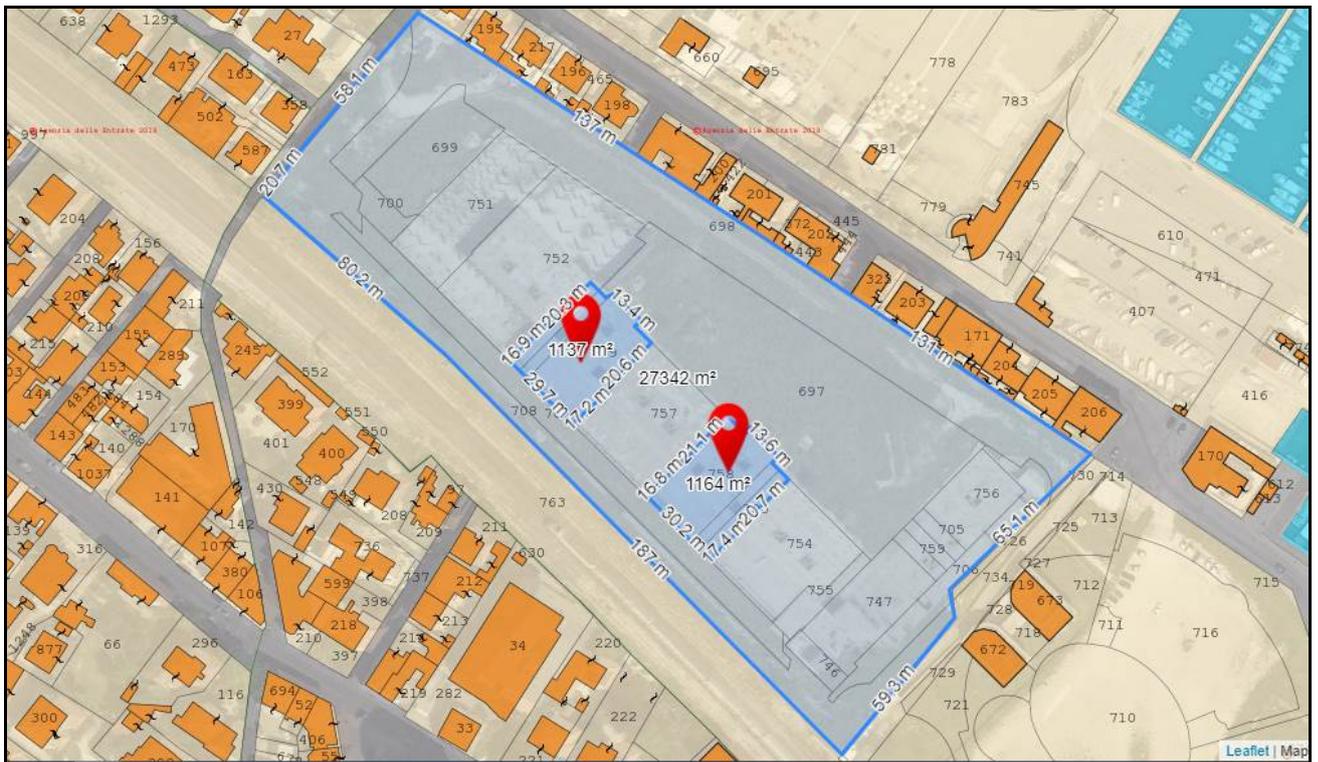
La variante adottata denominata “Città Resiliente” prevede la riduzione del comparto edificatorio di cui fa parte l’area Ex Sacelit, destinando parte del lotto Area Ex Italcementi (area Sud) a strada pubblica, come meglio rappresentato in prosieguo.

I Curatori fallimentari hanno manifestato la necessità di fissare un ulteriore esperimento di vendita, richiedendo innanzitutto la conferma di poter vendere separatamente i predetti lotti Ex Sacelit ed Ex Italcementi, come d’altronde già indicato nella perizia agli atti del fallimento, richiedendo altresì di specificare con una relazione integrativa eventuali vincoli/oneri per l’eventuale aggiudicatario di un solo lotto (Ex-Sacelit) rispetto all’intero comparto.

Aggiungevano i Curatori che nel frattempo era pervenuta con pec del 28/1/2021 la manifestazione di interesse da parte della [REDACTED] all’acquisto dei beni meglio descritti nella medesima. Gli stessi richiedevano pertanto allo scrivente di conoscere se i detti beni fossero ricompresi nel perimetro della perizia afferente al lotto Ex Italcementi già depositata o se diversamente si rendesse necessaria una integrazione peritale per le valutazioni conseguenti anche alla luce della prefatta variante “città resiliente” da parte del Comune di Senigallia, e del suo iter, con eventuale conseguente temporanea sospensione della vendita del lotto Ex Italcementi.

Quanto alla vendita separata dei lotti, si conferma che la vendita è possibile anche alla luce della nota prot. 2021/5624 Comune di Senigallia a firma del responsabile Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile.

Quanto all’area Ex Italcementi, anche la stima di detto lotto va aggiornata in relazione a quanto previsto nella variante al PRG “Città Resiliente” che prevede l’inserimento in tale porzione di una strada di PRG a discapito del lotto edificabile. Vi è quindi la necessità, nel frattempo, di sospendere la vendita del lotto in attesa dell’esito dell’iter procedurale della variante “Città Resiliente” che, se approvata dall’Ente provinciale, inciderà sull’edificabilità e conseguentemente sul valore dell’Area. Lo scrivente procede quindi a recepire, allo stato, i contenuti di quanto sopra relativi al lotto 1- Area Ex Sacelit in un nuovo elaborato peritale, la cui individuazione è visibile nel sottostante Elaborato n°1, ad esclusione delle due porzioni centrali segnalate dall’icona rossa di proprietà di terzi.



Elaborato n°1 - Area Ex Sacelit (area Nord)

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La prestazione professionale relativa alla perizia di stima avente come oggetto il fallimento n. 17/2015 nominato "██████████" è iniziata, a seguito del conferimento d'incarico da parte del Tribunale di Ancona Ufficio Fallimenti in data 16/01/2016 ed è stata strutturata dallo scrivente procedendo con analisi e valutazioni volte alla massima valorizzazione della proprietà ai fini della vendita all'asta.

La schematizzazione per punti delle varie fasi di lavoro è la seguente:

- 1) esatta individuazione dell'immobile e studio della documentazione;
- 2) verifica e stima al costo di costruzione delle opere ad oggi realizzate;
- 3) indagine conoscitiva di mercato ed individuazione di più ipotesi di intervento;
- 4) studio di fattibilità delle possibili ipotesi di intervento;
- 5) stima dell'immobile previa formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita.

Il sottoscritto, per lo studio della documentazione, ha provveduto, attraverso la richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici, al reperimento della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, della documentazione urbanistica presso il Comune di Senigallia e della documentazione strutturale presso gli uffici della Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio PF Tutela del Territorio di Ancona e Gestione del Patrimonio relativa alle proprietà oggetto di stima.

Dall'accesso agli atti in comune è stato possibile reperire il progetto edilizio per l'attuazione del P. d. L. area SACELIT-ITALCEMENTI a cura del Prof. Arch. [REDACTED] e dell'Arch. [REDACTED] [REDACTED] dall'accesso agli atti presso "l'ex Genio Civile" è stato possibile entrare in possesso del progetto strutturale a cura del dott. ing. [REDACTED]. Il progetto prevedeva per l'area nord destinazioni d'uso residenziali, turistico/ricettive e commerciali mentre per l'area sud era prevista la realizzazione di un albergo, di una piazza pubblica e di un edificio con destinazione residenziale e turistico/ricettive.

L'esatta individuazione degli immobili è stata possibile attraverso un rilievo topografico delle aree, il rilievo del costruito che oggi insiste nell'area nord nonché attraverso ispezioni, sopralluoghi e misurazioni condotte all'interno dei fabbricati esistenti (via Nino Bixio, porta Italcementi) e di nuova realizzazione. L'area sud è libera e non risulta essere stata interessata da alcuna nuova costruzione prevista in progetto.

In seguito al compimento della prima fase, attraverso l'utilizzo degli elaborati grafici strutturali ed architettonici, in concomitanza con le misurazioni e le ispezioni condotte, si è proceduto alla quantificazione del valore del costruito ad oggi insistente nell'area nord, principalmente composto dalla quasi totalità delle strutture del piano interrato. La valutazione è stata condotta utilizzando il prezzario della Regione Marche anno 2019, contabilizzando tutte le opere visibili e riscontrabili dagli elaborati tecnici agli atti.

Lo scrivente, nel corretto svolgimento dell'incarico secondo quanto concordato, ha condotto un'indagine conoscitiva del mercato attraverso il reperimento di informazioni da società, imprese ed agenzie immobiliari operanti nel settore. Il risultato della ricerca ha permesso di inquadrare la tipologia immobiliare con maggiori appetibilità nei confronti del mercato attuale nonché i possibili tempi di vendita delle varie proprietà oltre all'importo rapportato al mq del valore di vendita. In seconda fase sono stati reperiti diversi atti di compravendita per immobili simili o assimilabili per condizioni, posizione, disposizione e dimensioni a quanto previsto in progetto architettonico analizzando circa 30 vendite utilizzate come comparabili.

Nell'area oggetto di stima classificata nella presente come "area Sacelit" è presente un'altra proprietà con la quale ci si è interfacciati varie volte con l'obiettivo comune rivolto alla futura vendita e riavvio del processo edilizio precedentemente iniziato dalla società in fallimento. Altro interlocutore è rappresentato dall'Amministrazione del Comune di Senigallia con la quale sono stati fatti incontri e confronti in merito allo sviluppo dell'area per mettere a servizio della città la fruizione di alcuni spazi pubblici oltre alla revisione della viabilità dell'intera zona. Dagli incontri è emerso che la vecchia convenzione stipulata tra la società proprietaria del bene ed il Comune di Senigallia risulta essere decaduta e che qualora dovranno essere ripresi interventi edili nell'area, sarà necessario procedere con una nuova convenzione.

La vecchia convenzione prevede un importo dedicato agli oneri di urbanizzazione pari a circa € 20.500.000,00 che rappresenta una cifra importante ai fini della valutazione dell'area sulla quale si è concentrata una buona parte di attenzione della fase 3 allo scopo di capire se vi è la concreta possibilità di un abbattimento di una parte degli stessi oneri concessori alla luce dell'attuale periodo economico. Gli oneri comprendevano alcune opere pubbliche come il sottopasso ferroviario, la ristrutturazione del sottopasso di via Panzini, un parcheggio multipiano, un ponte ciclopedonale, un parco urbano, un contenitore culturale. In seguito ai vari colloqui tenuti in presenza del Sindaco e dei rappresentanti dell'altra proprietà è emerso che attualmente non ci sono valutazioni concrete per poter quantificare un nuovo importo per le opere a scomputo degli oneri e che questa fase deve passare esclusivamente attraverso un nuovo progetto preliminare condiviso con il Comune capace di tener conto delle necessità di ambo le parti.

Il sottoscritto, sempre nel rispetto dell'incarico ricevuto, ha provveduto ad ipotizzare alcune soluzioni volte alla diminuzione delle opere a scomputo degli oneri, pur nel rispetto degli standard urbanistici, oltre a valutare modifiche di destinazione urbanistica diverse da quelle previste nel progetto originale. Tra le ipotesi vagliate vi è la possibilità di realizzare uno svincolo alla viabilità con la costruzione di un sottopasso ferroviario di dimensioni ridotte rispetto a quello proposto nel progetto originale per poter evitare l'abbattimento di uno stabile esistente in muratura affacciato su via Nino Bixio e conseguentemente con il vantaggio di rendere vendibile quest'ultimo sempre al fine della massima valorizzazione in fase di vendita. Questa soluzione non ha attualmente trovato riscontro da parte del Comune in quanto la trattativa non è proseguita e, in assenza di un nuovo progetto, si è mantenuta la soluzione iniziale di sottopasso ferroviario.

Un'altra ipotesi progettuale presa in considerazione riguardava l'area sud dove era stato redatto un progetto di variante anno 2013 a nome della [REDACTED] (progetto mai andato in approvazione ed ormai decaduto ai fini autorizzativi) il quale eliminava l'hotel e trasformava l'intera area, con modifiche planimetriche e volumetriche, in residenziale e turistico/ricettiva. Tale soluzione ha suscitato un parere favorevole nello scrivente in quanto dalle indagini di mercato svolte in più sedute e con referenti diversi è emerso che la soluzione alberghiera non sarebbe stata sostenibile né efficace ai fini della vendita mentre risulta essere consona una progettazione che preveda principalmente destinazioni d'uso residenziali.

Altra valutazione condotta dal sottoscritto ha riguardato la possibilità di non cedere al Comune come scomputo degli oneri di urbanizzazione i fabbricati vincolati costituenti la "porta dell'Italcementi" ma mantenerne il possesso così da avere un ulteriore bene spendibile ai fini della futura vendita.

Il parcheggio multipiano, presente in progetto, è stato oggetto di rivisitazione ai fini del mantenimento e soddisfacimento degli standard urbanistici ovvero i parcheggi pubblici previsti per

l'area di lottizzazione soddisfano ampiamente i parametri urbanistici permettendo allo scrivente di ipotizzare una soluzione con parcheggio a raso capace di ospitare un numero ridotto di auto rispetto alla soluzione ipotizzata negli elaborati tecnici ma, comunque sufficiente, per le necessità del progetto, abbattendo parte del costo spettante alla realizzazione dell'opera.

L'area nord, oltre alle proposte di modifica delle aree accessorie al costruito principale, trova difficile una rivisitazione in quanto il costruito esistente vincola notevolmente lo sviluppo futuro pur permettendo diverse soluzioni volumetriche ripartendo da una base oggi presente e valutata economicamente nelle precedenti fasi.

Le case affacciate sul porto prospicienti via Nino Bixio, sempre proprietà [REDACTED] dopo essere state ispezionate ed analizzate ai fini di una futura vendita all'asta hanno fatto parte di una separata valutazione ovvero è risultata evidente la necessità di valorizzare al massimo, sia la volumetria, sia la fruibilità alle singole unità immobiliari. Come primo intervento si è pensato ai singoli fabbricati componenti la stecca fronte porto come singoli cespiti divisibili cielo-terra aumentandone l'appetibilità nei confronti di futuri acquirenti che si vorranno proporre in sede di asta giudiziaria. In seconda analisi, si è stralciata una parte del lotto dell'area sud lasciandone intatta la capacità edificatoria ma cedendo una fascia di terreno sul retro delle casette capace di consentire in chiave futura la fruizione di uno spazio adibito a corte privata nonché capace di ospitare un ampliamento volumetrico conforme alle normative vigenti.

Lo scrivente perseguendo il fine demandato dall'incarico ricevuto ha svolto un incontro anche con l'Arch. [REDACTED] al fine di proporre una nuova soluzione progettuale preliminare capace di rivisitare il progetto precedente e predisporre una futura linea di sviluppo dell'area. Ad oggi, un nuovo studio progettuale a livello preliminare che permetta una nuova quantificazione degli oneri urbanistici non ha avuto sviluppi pratici; si è preso atto delle intenzioni verbali degli Amministratori ma non ci sono documenti presentati, né verbali ufficiali, quindi in sede di valutazione del valore delle opere di urbanizzazione e della cessione di opere a scomputo degli oneri, tenuto conto dell'attuale situazione economica nonché dell'attuale condizione del mercato, sicuramente ridimensionato rispetto al periodo della convenzione decaduta, è plausibile pensare ad una riduzione degli stessi precedentemente stimati.

Scorporati i cespiti relativi ai fabbricati insistenti su via Nino Bixio, tenuto conto della modifica delle aree di pertinenza sopra descritta, considerata la presenza di un costruito insistente nell'area Nord, si è proceduto alla stima dividendo in più cespiti le proprietà del fallimento [REDACTED] ovvero, come anticipato, gli immobili divisibili in edifici singoli cielo-terra individuano ognuna un cespite diverso ad esclusione della porzione verso la ferrovia di cui attualmente ne è prevista la demolizione perseguendo il progetto della viabilità secondo gli elaborati redatti dall'Arch.

██████████ e dall'Arch. ██████████ L'area nord e l'area sud rappresenteranno rispettivamente due cespiti distinti tra loro.

Alla data attuale i fabbricati affacciati su via Nino Bixio sono stati oggetto di asta telematica e di trasferimento di proprietà. Si è reso necessario un aggiornamento della perizia del Lotto Area ex Sacelit in virtù delle modifiche sopraggiunte allo strumento urbanistico del Piano Regolatore Generale, interessato da una variante denominata "Variante Città Resiliente" già controdedotta e adottata definitivamente con Delibera del C.C. n°88 del 29/30 Dicembre 2020 e inoltrata in data 29/01/2021 alla Provincia per l'acquisizione del relativo parere.

Il sottoscritto conscio delle valutazioni sopra descritte, delle indicazioni ricevute e confrontate con tutte le parti aventi titolo sul bene, ha proceduto con la perizia di stima secondo l'elaborato che segue.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il lotto di terreno edificabile oggetto della presente perizia (elaborato n° 1 di Pg 3) risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Senigallia come di seguito:

- Foglio 7, particella 697, area urbana, consistenza 5288 mq;
- Foglio 7, particella 698, area urbana, consistenza 4942 mq;
- Foglio 7, particella 699, area urbana, consistenza 969 mq;
- Foglio 7, particella 700, area urbana, consistenza 192 mq;
- Foglio 7, particella 704, area urbana, consistenza 88 mq;
- Foglio 7, particella 705, area urbana, consistenza 105 mq;
- Foglio 7, particella 706, area urbana, consistenza 810 mq;
- Foglio 7, particella 707, area urbana, consistenza 1530 mq;
- Foglio 7, particella 708, area urbana, consistenza 3590 mq;
- Foglio 7, particella 746, area urbana, consistenza 164 mq;
- Foglio 7, particella 747, area urbana, consistenza 883 mq;
- Foglio 7, particella 751, area urbana, consistenza 1175 mq;
- Foglio 7, particella 752, area urbana, consistenza 2201 mq;
- Foglio 7, particella 754, area urbana, consistenza 1237 mq;
- Foglio 7, particella 755, area urbana, consistenza 231 mq;
- Foglio 7, particella 756, area urbana, consistenza 564 mq;
- Foglio 7, particella 757, area urbana, consistenza 1308 mq;
- Foglio 7, particella 759, area urbana, consistenza 102 mq;

per un totale di superficie territoriale pari a mq 25.379.

Tutti gli immobili vengono descritti ed individuati nella mappa catastale e nelle visure di cui all'ALLEGATO 3.1.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA

La proprietà è sita a ridosso del porto turistico di Senigallia, in prossimità del centro storico e funge da “cerniera” tra il lungomare di Ponente e quello di Levante, dista 500 m dalla stazione ferroviaria di Senigallia e circa 3 km dal casello autostradale. Al seguente Elaborato n°2 si evidenzia la posizione dell'area edificabile rispetto alla città di Senigallia.



Elaborato n°2 – Posizione Area Ex Sacelit (area Nord) rispetto alla città

Il Piano Regolatore Generale vigente della città di Senigallia, prevede il collegamento dell'area al resto della città tramite un sottopasso pedonale già esistente in corrispondenza di via Mamiani e tramite un sottopasso ferroviario carrabile da realizzarsi in prossimità del piazzale Nino Bixio, come meglio rappresentato nell'Elaborato n°3 che riporta lo stralcio di PRG vigente.

In data 29/30 Dicembre 2020, il consiglio comunale ha adottato in maniera definitiva con Delibera n°88 una variante al Piano Regolatore Generale già controdedotta e attualmente al vaglio della Provincia, la quale dovrà esprimere il proprio parere entro i termini di legge.

La variante adottata “Città Resiliente” prevede la riduzione del comparto edificatorio di cui fa parte l'Area Ex Sacelit, destinando parte del Lotto Area ex Italcementi (area Sud) a strada pubblica, come rappresentato nell'Elaborato n°4 che riporta lo stralcio di PRG adottato.

prevista la costruzione di un edificio, conformato a ferro di cavallo, costituito da garage interrati, posti auto interrati, e diversi fabbricati a più piani per un'altezza massima di 24,00 metri.

La S.U.L. complessiva prevista nel progetto rilasciato dal Comune di Senigallia come da Permesso di Costruire n.10/233 del 14.12.2010, al netto delle aree o di proprietà di terzi, è pari a:

$$14.934,60 \text{ mq} - 3.014,80 \text{ mq} = 11.919,80 \text{ mq}$$

Dall'esame degli Elaborati n°1 e n°2, si evidenzia che le due porzioni di proprietà di terzi risultano centrali all'interno dell'area ex Sacelit (area Nord). Ciò rappresenta un ostacolo alla libera circolazione di questa porzione di proprietà perché qualsiasi eventuale operazione di edificazione e/o trasformazione dell'area non potrà essere compiuta senza accordo con i proprietari di dette porzioni di aree, che risultano in particolare censite al foglio 7, particelle 753 - 701 - 709 - 758 - 702 - 703 ed attualmente intestate alla [REDACTED]

All'ALLEGATO 4.1 si riporta il certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Senigallia in data 11/02/2021 e all'ALLEGATO 4.2 si riporta la Comunicazione prot. n. 2021/5624 del Responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile Arch. [REDACTED], ricevuta in data 04/02/2021 a seguito di istanza presentata dal sottoscritto C.T.U., con la quale si chiariscono le tempistiche di approvazione definitiva della variante di PRG e le modalità con cui poter eventualmente modificare l'attuazione del comparto edificatorio.

Sull'area ex Sacelit (area Nord) è stato effettuato un intervento di bonifica a seguito del quale in data 30/07/2010 la provincia di Ancona certificava, con alcune prescrizioni, che gli interventi di bonifica realizzati dalla [REDACTED] risultano conformi al progetto operativo degli interventi di bonifica approvato con prescrizioni dal Comune di Senigallia mediante Determina Dirigenziale n°21 del 19/01/2009 (ALLEGATO 4.3).

Sul lotto sono state già in parte realizzate alcune opere costituite dal solo livello interrato allo stato grezzo; in particolare la struttura ad oggi realizzata consta di fondazioni del tipo indiretto su pali, muri contro terra, pilastri dell'interrato, travi di primo solaio, platea di fondazione, gran parte del solaio del piano terra, scale e vano ascensore dal piano interrato al piano terra.

E' stato possibile conoscere maggiori dettagli delle porzioni di fabbricato edificate in seguito all'accesso agli atti eseguito presso competenti uffici della Regione Marche Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio PF Tutela del Territorio di Ancona e Gestione del Patrimonio. Il progetto delle strutture è stato depositato a cura del dott. ing. [REDACTED] e protocollato con n. 665/11 e prevedeva una struttura con fondazioni del tipo indiretto su pali, platea di fondazione, pareti in c.a. contro terra ed una struttura intelaiata in c.a. per tutta l'elevazione.

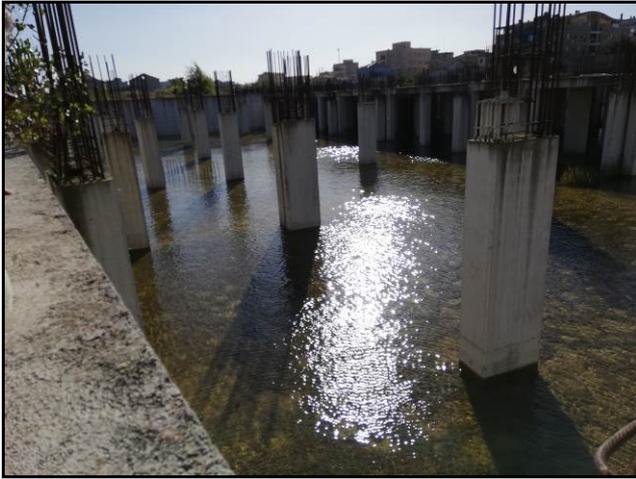


Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4

Il progetto strutturale è stato suddiviso in più corpi di fabbrica in relazione ai giunti strutturali progettati ovvero secondo le seguenti aree:

- commerciale;
- garage dal n.1 al n. 7;
- palazzata dal n.1 al n.3;
- porta nord;
- torre dal n.1 al n.5.

E' stato inoltre quantificato il costo del costruito esistente utilizzando il prezzo della Regione Marche e nello specifico l'elenco prezzi Marche 2019. Nella quantificazione si è tenuto conto dello scavo necessario alla realizzazione delle opere di fondazione oltre alla fondazione stessa e alla struttura in c.a. di elevazione dal piano interrato al piano terra. Sono state escluse dal conteggio le opere non visibili ad occhio nudo ed impossibili da misurare (drenaggi, impermeabilizzazioni, condotte fognarie, ecc.).

Le porzioni di edificio in capo alla società ██████████ risultano essere le seguenti:

- torri 1,2,5;
- porta nord;
- garage 1,2,4,6,7;
- palazzata 1,2,3;
- commerciale.

Il costo del costruito ammonta a € 8.034.171,77 (ALLEGATO 4.4).

Nell'area non interessata dalle opere già realizzate, è presente una vegetazione infestante di difficile controllo (foto 4) in quanto sono presenti materiali che ostacolano un'eventuale operazione di trinciatura.

5. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili sono in corso di costruzione ed in stato di completo abbandono.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

▪ **Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

Con rogito del Notaio [REDACTED] di Ancona del 24/05/2012, n° rep. 317.633, la [REDACTED] vende alla [REDACTED] i lotti di terreni corrispondenti all'area di sedime delle Torri n°3-4, facenti parte della lottizzazione convenzionata, per una superficie di mq. 2291 e distinti al foglio 7 particelle 701-702-703-709-753-758, attualmente intestati alla ditta [REDACTED]. Con tale atto la società venditrice [REDACTED] ha mantenuto in capo a se stessa tutti gli obblighi concernenti gli oneri (opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costi di progettazione, D.L., sicurezza, collaudi, etc).

▪ **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati alla vendita.**

I. ISCRIZIONE del 01/08/2008 Reg. Part. n° 4359 - Reg. Gen. n° 19517

Ipoteca volontaria derivante da concessione integrativa di apertura di credito; Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] di Ancona, Repertorio n° 310008/52961 del 31/07/2008, a favore di [REDACTED]

- SULLE PARTICELLE 697-698-699-700-704-705-706-707-708; SI PRECISA CHE NELL'ISCRIZIONE ALLA SEZIONE B – IMMOBILIE N.6 E' INDICATA LA PARTICELLA 681 CHE E' POI DIVENTATA LE PARTICELLE 697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709.

II. ISCRIZIONE del 23/06/2009 Reg. Part. n° 3209 - Reg. Gen. n° 13609

Ipoteca volontaria derivante da concessione integrativa di apertura di credito; Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED] di Ancona, Repertorio n° 311816/53996 del 22/06/2009, a favore di [REDACTED]

- SU TUTTE LE PARTICELLE; SI PRECISA CHE NELL'ISCRIZIONE ALLA SEZIONE B – IMMOBILIE N.6 E' INDICATA LA PARTICELLA 681 CHE E' POI DIVENTATA LE PARTICELLE 697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709.

III. ISCRIZIONE del 22/01/2013 Reg. Part. n° 139 - Reg. Gen. n° 1204

Ipoteca volontaria derivante da concessione integrativa di ipoteca a garanzia; Pubblico Ufficiale: Notaio [REDACTED], Repertorio n° 15331/11115 del 21/01/2013, a favore di Banca di [REDACTED]

- SU TUTTE LE PARTICELLE; SI PRECISA CHE NELL'ISCRIZIONE ALLA SEZIONE B – IMMOBILIE N.6 E' INDICATA LA PARTICELLA 681 CHE E' POI DIVENTATA LE PARTICELLE 697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709.

IV. TRASCRIZIONE del 14/05/2014 Reg. Part. n° 5333 - Reg. Gen. n° 7238

Atto giudiziario - Decreto di ammissione concordato preventivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona, Repertorio n° 7/2013 del 16/04/2014, a favore della massa dei Creditori del concordato preventivo [REDACTED] contro [REDACTED]

- SU TUTTE LE PARTICELLE; SI PRECISA CHE NELL'ISCRIZIONE ALLA SEZIONE B – IMMOBILIE N.6 E' INDICATA LA PARTICELLA 681 CHE E' POI DIVENTATA LE PARTICELLE 697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709.

V. TRASCRIZIONE del 26/05/2015 Reg. Part. n° 5525 - Reg. Gen. n° 7751

Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona, Repertorio n° 17 del 24/02/2015, a favore della massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

- SU TUTTE LE PARTICELLE; SI PRECISA CHE NELL'ISCRIZIONE ALLA SEZIONE B – IMMOBILIE N.6 E' INDICATA LA PARTICELLA 681 CHE E' POI DIVENTATA LE PARTICELLE 697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709.

Vedi visura all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) all'ALLEGATO 6.1.

7. CONFORMITA' URBANISTICA

L'area oggetto di stima fa parte del piano attuativo approvato con Delibera del C.C. n. 97 del 18/11/2009 a cui ha fatto seguito la Convenzione urbanistica del 04/10/2010 a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] Repertorio n.13421 Raccolta n. 4789, registrato a Senigallia il 18/10/2010 al n. 3233 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 19/10/2010 al n. 22604 del Registro Generale e n. 13094 del Registro Particolare, al n. 22605 del Registro Generale e n. 13095 del Registro Particolare e al n. 22606 del Registro Generale e n. 13096 del Registro Particolare.

Sull'area sono già state realizzate alcune opere in conformità al Permesso di Costruire n. 10/233 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 14/12/2010, prot. n.10/05/2448/10/65185, pratica edilizia n. 10/00258.

Ad oggi la Convenzione Urbanistica risulta decaduta ed il Permesso di Costruire, alla data di scadenza non è stato rinnovato.

8. CONFORMITA' CATASTALE

Le strutture realizzate nell'area oggetto di stima sono da completare ed essendo prive di consistenza non risultano ancora accatastate.

9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le strutture realizzate nell'area oggetto di stima sono ancora da completare e pertanto non rientrano nella categoria di quelli per cui è previsto l'Attestato di Prestazione Energetica.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Provenienze.

Gli immobili sono pervenuti in possesso alla [REDACTED] a seguito di atto di compravendita stipulato contro la [REDACTED].
[REDACTED] La compravendita è avvenuta in virtù di atto pubblico a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] con sede [REDACTED] in data 31/07/2008, Repertorio n° 310005, Raccolta n° 52959, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 01/08/2008, al n° 19515 del Registro Generale e al n° 11945 del Registro Particolare.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE:

- Proprietà [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in ragione di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 11/05/2001, Repertorio n° 167788, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 22/05/2001 al n° 9180 del Registro Generale e n° 6024 del Registro Particolare, contro la [REDACTED]

- Proprietà [REDACTED] per i diritti di piena proprietà in ragione di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 29/11/2000, Repertorio n° 166008, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 06/12/2000 al n° 2314 del Registro Generale e n° 15240 del Registro Particolare, contro la [REDACTED]

11. STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

In questa direzione si precisa che i codici di valutazione immobiliare così definiscono il valore di mercato: *“E’ l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Tale valore nella presente relazione scaturisce da indagini comparative (nel rispetto dei principi fissati dagli standard di valutazione internazionali -IVS-, dal codice tecno borsa, dal codice ABI e dal codice MOSI dell’Agenzia delle Entrate) in grado di rilevare i recenti prezzi di mercato di immobili simili.

Per l’area in esame, appartenente ad un segmento di mercato molto particolare, anche per la modesta ripresa di questo settore immobiliare, non sono stati trovati i necessari comparabili.

Per tale motivo l’area è stata valutata, nel rispetto dei codici sopra menzionati, attraverso il metodo indiretto (criterio di stima del valore di trasformazione).

In questa direzione il valore dell’area edificabile sarà individuato per differenza tra il valore di mercato del futuro prodotto edilizio (edilizia residenziale) e i costi di trasformazione (spese di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanziari, utile d’impresa, imprevisti, costi di commercializzazione).

Nella valutazione dell’area ex Sacelit (area Nord) sono stati considerati i seguenti fattori:

- Positivi: vicinanza al mare, posizione in zona centrale, progettazione a livello elevato, riqualificazione dell’intera zona, pezzature contenute (media 70 mq circa), modularità degli alloggi, segnali di ripresa del mercato edilizio di Senigallia, strutturazione dell’intervento per stralci esecutivi, buon prospetto;
- Negativi: Dimensioni elevate dell’intervento (circa 155 UIU ad uso abitativo), necessità di fondazioni profonde (già realizzate), presenza di due corpi di fabbrica compresi all’interno del progetto globale ma di proprietà di terzi, aventi un’incidenza di circa il 20%.

Valutazione area Ex Sacelit (area Nord)-Superficie territoriale mq 25.379; SUL mq 11.919,80

La procedura del valore di trasformazione, individuata in precedenza, prevede la ricerca del valore del futuro prodotto edilizio al netto delle spese necessarie per la sua realizzazione.

• Ricerca del valore di mercato del futuro prodotto edilizio

Le indagini di mercato, eseguite nei fogli di mappa prossimi con quello del Subject (7), hanno permesso di individuare n° 25 comparabili compravenduti negli ultimi due-tre anni.

La seguente elaborazione da Formaps evidenzia la posizione del Subject (Goccia Rossa) rispetto ai comparabili compravenduti (evidenziati in azzurro).



Elaborato n°5 – Posizione del Subject (goccia rossa) rispetto ai comparabili

La seguente Tabella n°1 certifica che il prezzo unitario medio dei comparabili è pari a € **3110,00/mq** di superficie commerciale.

comp	foglio	part	sub	notaio	data CV	n° Repert.	Prezzo	Cat/Cls	vani	Sup cat	Sup cat escl.ar. scop	Sup cat Garage	Sup cat posto auto	Piano	Cl Energ	Sup comm mq	Prezzo Unitario €/mq
1	6	163	10		01/08/2017	7134	215.000,00€	A/2-3	4,5	72	66	0	0	T	A1	71,80	€ 2.994,43
2	6	163	11		02/08/2017	45067	190.000,00€	A/2-3	4	66	63	0	0	T	A1	65,70	€ 2.891,93
3	6	163	12-8		10/08/2017	7173	200.000,00€	A/2-3	4	72	64	0	16	1	A1	76,80	€ 2.604,17
4	6	163	13-9		27/07/2017	7105	210.000,00€	A/2-3	4	70	66	0	35	1	A1	76,90	€ 2.730,82
5	6	163	14-7		02/08/2017	112420	225.000,00€	A/2-3	4	70	64	0	18	2	A1	73,50	€ 3.061,22
6	6	163	15-19		19/06/2018	87527	211.500,00€	A/2-3	4	70	66	0	17	2	A1	73,00	€ 2.897,26
7	4	2335	10-18		02/08/2019	9488	335.000,00€	A/2-4	4,5	77	64	23	0	2	A3	106,60	€ 3.142,59
8	4	2335	12-15		05/08/2019	174403	315.000,00€	A/2-4	4	78	63	17	0	3	A3	92,00	€ 3.423,91
9	4	106	5-13		28/07/2017	7112	255.000,00€	A/2-4	4	81	72	0	13	T	A3	81,30	€ 3.136,53
10	4	106	6-19		04/08/2017	7149	215.000,00€	A/2-4	4	78	70	0	13	T	A3	75,70	€ 2.840,16
11	4	106	8-20		13/07/2017	7049	219.000,00€	A/2-4	4	84	71	0	13	T	A3	80,82	€ 2.709,73
12	4	106	9-16		13/07/2017	7045	198.000,00€	A/2-4	4	69	66	0	13	1	A3	71,60	€ 2.765,36
13	4	106	10-17		26/07/2017	19212	257.000,00€	A/2-4	4	71	66	0	27	1	A3	76,50	€ 3.359,48
14	4	106	11		21/07/2017	7080	235.000,00€	A/2-4	4	72	67	0	0	1	A3	71,50	€ 3.286,71
15	3	1513	14-20-9-10		28/10/2017	85058	321.000,00€	A/2-4	4,5	69	62	27	28	T	A3	88,64	€ 3.621,39
16	3	1513	15-23-8		20/10/2017	84994	261.000,00€	A/2-4	4,5	72	67	18	14	T-1	A3	83,90	€ 3.110,85
17	3	1513	16-24-12		28/09/2017	11243	270.000,00€	A/2-4	4,5	70	63	20	13	T	A3	82,92	€ 3.256,15
18	3	1513	17-22		19/10/2017	84989	310.500,00€	A/2-4	5	91	77	17	0	1	A3	111,80	€ 2.777,28
19	3	1513	18-21-11		26/04/2017	85896	284.200,00€	A/2-4	4	70	62	18	15	1	A3	81,80	€ 3.474,33
20	3	1513	19-25-13		03/02/2017	85527	463.000,00€	A/2-4	5,5	101	84	33	27	2	A3	135,10	€ 3.427,09
21	3	1522	9-19-26		04/12/2017	54148	222.900,00€	A/2-4	3,5	64	60	0	20	T	A3	68,80	€ 3.239,83
22	3	1522	10-18-27		13/12/2017	86865	205.000,00€	A/2-4	3,5	66	61	0	18	T	A3	70,70	€ 2.899,58
23	10	1114	19		30/09/2019	583	185.550,00€	A/2-3	4	60	54	0	0	1	A4	60,30	€ 3.077,11
24	10	1114	24		30/09/2019	580	199.550,00€	A/2-3	4	61	55	0	0	2	A4	61,00	€ 3.271,31
25	10	1114	42		30/09/2019	581	305.119,00€	A/2-3	4	69	54	0	0	4	A4	90,30	€ 3.378,95
Media ponderata dei prezzi unitari																	€ 3.109,11

Tabella n°1 – Analisi dei prezzi unitari dei comparabili

Analizzando il progetto autorizzato, si è potuto constatare che la percentuale d'incidenza della SUL vendibile rispetto alla SUL realizzabile è pari all'85,0%, pertanto:

$$mq\ SUL\ realizzabile \times 85,0\% = mq\ SUL\ vendibile$$

$$mq\ 11.919,80 \times 85,0\% = mq\ 10.131,83$$

La SUL vendibile così determinata è ripartita da progetto come segue:

- 76,0 % superficie residenziale e/o turistico ricettiva: $mq\ 10.131,83 \times 76,0\% = mq\ 7.700,19$

- 24,0% superficie commerciale: $mq\ 10.131,83 \times 24,0\% = mq\ 2.431,64$

Il restante 15,0 % della SUL realizzabile è SUL non vendibile:

$$mq\ SUL\ realizzabile \times 15,0\% = mq\ SUL\ vendibile$$

$$mq\ 11.919,80 \times 15,0\% = mq\ 1.787,97$$

Le superfici accessorie pertinenziali desunte dal progetto autorizzato e rapportate alla SUL realizzabile pari a mq 11.919,80 assumono le seguenti percentuali di incidenza e superfici:

- 30,0% garage: $mq\ 11.919,80 \times 30,0\% = mq\ 3.575,94$

- 1,0% cantine: $mq\ 11.919,80 \times 1,0\% = mq\ 119,20$

- 5,0% posti auto: $mq\ 11.919,80 \times 5,0\% = mq\ 595,99$

- 28,0% terrazze: $mq\ 11.919,80 \times 28,0\% = mq\ 3.337,54$

- 17,0% logge: $mq\ 11.919,80 \times 17,0\% = mq\ 2.026,37$

Nella Tabella n°2 vengono sintetizzate le superfici vendibili parametrizzate come sopra detto.

Area Ex Sacelit - SUL VENDIBILE TOTALE	
Superfici principali + Superfici accessorie	
SUP. RESIDENZIALE	7.700,19
SUP. COMMERCIALE	2.431,64
SUP. GARAGE	3.575,94
SUP. CANTINE	119,20
SUP. POSTI AUTO	595,99
SUP. TERRAZZE	3.337,54
SUP. LOGGE	2.026,37

Tabella n°2 – Riepilogo ripartizione della SUL vendibile

Trattandosi di una stima che ricerca il più probabile valore di mercato, nei relativi conteggi si attribuisce valore zero a tutte le parti comuni (vani scale, ascensore, locali impianti, spazi di manovra e corsia, portico pubblico, etc).

In conformità a quanto sopra riportato, assumendo i seguenti indici mercantili, ne deriva la seguente Tabella n°3 per la determinazione della superficie commerciale totale:

Area Ex Sacelit - SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			
Destinazione	superficie	indice mercantile	superficie commerciale
RESIDENZIALE	7.700,19	1,00	7.700,19
COMMERCIALE	2.431,64	1,00	2.431,64
GARAGE	3.575,94	0,50	1.787,97
CANTINE	119,20	0,45	53,64
POSTI AUTO	595,99	0,20	119,20
TERRAZZE	3.337,54	0,30	1.001,26
LOGGE	2.026,37	0,40	810,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			13.904,45

Tabella n°3 – Determinazione Superficie commerciale

Per quanto sopra detto, visto il prezzo unitario medio e la superficie commerciale totale determinati, il valore commerciale totale dell'intervento realizzabile nell'Area Ex Sacelit è pari a:

Valore commerciale = superficie commerciale totale mq x prezzo unitario medio €/mq

13.904,45 mq x 3.110,00 €/mq = €43.242.839,50

Il valore unitario sopra riportato è da considerarsi medio, così come quello dei comparabili, poiché un alloggio all'ultimo piano delle torri, avrà un valore maggiore di uno ai piani intermedi e molto differente rispetto a quelli del piano terra e primo piano che non hanno la veduta sul mare. Il valore proposto è dunque una compensazione tra tali varietà ed è finalizzato ad ottenere una vendita in tempi brevi (prevista, sulla base delle indagini effettuate presso i più rappresentativi agenti immobiliari e costruttori di Senigallia, in anni cinque rispetto al termine di ogni singolo stralcio di prodotto edilizio ultimato).

- ***Ricerca del costo di costruzione e del valore di trasformazione***

E' necessario determinare a questo punto a quanto ammonta la superficie non residenziale non vendibile da realizzare. Dall'analisi del progetto si determina l'incidenza percentuale delle superfici non residenziali non vendibili, rapportata alla SUL realizzabile, da cui si ricavano le seguenti superfici:

- 38,0% spazi comuni: *mq 11.919,80 x 38,0% = mq 4.529,52*
- 4,5% centrali termiche e impianti: *mq 11.919,80 x 4,5% = mq 536,39*
- 14,0% scale: *mq 11.919,80 x 14,0% = mq 1.668,77*
- 2,5% sale condominiali: *mq 11.919,80 x 2,5% = mq 297,98*
- 2,0% ascensori: *mq 11.919,80 x 2,0% = mq 238,40*
- 8,0% portico comune: *mq 11.919,80 x 8,0% = mq 953,58*

Per la determinazione del costo di costruzione, la superficie da prendere in considerazione risulta essere dunque tutta la superficie realizzata, ragguagliata tramite indici mercantili in funzione del costo relativo alla destinazione, come si determina nella seguente Tabella n°4.

Area Ex Sacelit - SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			
Destinazione	superficie	indice mercantile	superficie commerciale
RESIDENZIALE	7.700,19	1,00	7.700,19
COMMERCIALE	2.431,64	0,80	1.945,31
GARAGE	3.575,94	0,40	1.430,38
CANTINE	119,20	0,40	47,68
POSTI AUTO	595,99	0,20	119,20
TERRAZZE	3.337,54	0,10	333,75
LOGGE	2.026,37	0,25	506,59
SPAZI COMUNI	4.529,52	0,25	1.132,38
CENTRALI TERMICHE E IMPIANTI	536,39	0,50	268,20
SCALE CONDOMINIALI	1.668,77	0,90	1.501,89
SALE CONDOMINIALI	298,00	0,80	238,40
ASCENSORI	238,40	0,90	214,56
PORTICO COMUNE	953,58	0,25	238,40
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ			15.676,92

Tabella n°4 – Determinazione della superficie ragguagliata per il costo di costruzione

Il costo di costruzione è stato quantificato in conformità a quanto riportato dal prezziario delle tipologie edilizie (edizione 2019) redatto dall'ordine degli Ingegneri e Architetti di Milano.

I dati immobiliari sono stati ricavati dalla tipologia edilizia "A10" (pagina 51-55) che fissa in € 1.692,00/mq il costo dell'opera (ALLEGATO 11.1).

Per la determinazione del valore di trasformazione va tenuto conto delle seguenti precisazioni:

- Al costo di costruzione deve essere portato in detrazione l'importo delle opere già realizzate il cui valore pari ad € 8.034.171,77 (ottomilionitrentaquattromilacentosettantuno/77) è riportato nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia e di cui detto al capitolo 3.
- La convenzione originaria, ora decaduta, prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie per un importo complessivo di € 20.500.000,00 relativo all'intero comparto cioè sia all'area Ex Sacelit (Area Nord) che all'area Ex Italcementi (Area Sud). Considerando che la SUL realizzabile all'interno dell'intero comparto urbanistico è pari a mq 25.431,00 come definito dal Piano di Lottizzazione, di cui mq 14.934,60 già concessionati per l'Area Ex Sacelit (Area Nord) comprensivi della SUL ricadente su proprietà di terzi, ed i restanti mq 10.496,40 realizzabili nell'area Ex Italcementi (Area Sud), l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sulle rispettive aree sarà pari a:

$$\text{Area Nord} - € 20.500.000,00 \times (\text{mq } 14.934,60 / \text{mq } 25431,00) = € 12.038.822,70$$

$$\text{Area Sud} - € 20.500.000,00 \times (\text{mq } 10.496,40 / \text{mq } 25431,00) = € 8.461.177,30$$

Tali opere alla luce delle prospettive del settore non sono più sostenibili e allo stato attuale in virtù delle valutazioni effettuate si ritiene congruo stimare l'importo degli oneri di urbanizzazione pari al 60% di quanto previsto originariamente, che comprende le opere di urbanizzazione primaria interne ai lotti da edificare ed i collegamenti viari indispensabili per la fruibilità del comparto, nonché le opere di urbanizzazione secondaria che dovranno comunque essere riviste con una nuova convenzione. Pertanto per l'area Ex Sacelit l'importo degli oneri viene stimato pari a:

$$€ 12.038.822,70 \times 60\% = € 7.223.293,62$$

- Il costo riguardante le spese tecniche professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc) è stato fissato nella misura del 4%, che tiene conto anche dell'incidenza di tali spese inerenti i lotti di proprietà di terzi. Sui lavori già effettuati la percentuale è stata dimezzata poiché circa la metà delle spese tecniche sono state già sostenute;
- Gli oneri finanziari sono stati quantificati, al saggio del 2,0%, sulla base dell'analisi dei flussi di cassa riportati nella sottostante Tabella 5;

ANALISI FLUSSI DI CASSA Area EX Sacelit (area Nord)						
ANNO	COSTI opere	Costi (Escluso oneri e interessi)	Ricavi	Saldo	Saggio	Interessi
1	- 1.805.823,40 €			- 1.805.823,40 €	2,00%	- 36.116,47 €
2	- 1.805.823,40 €			- 3.611.646,81 €	2,00%	- 72.232,94 €
3	- 1.805.823,40 €	- 2.220.229,19 €		- 7.637.699,41 €	2,00%	- 152.753,99 €
4	- 1.805.823,40 €	- 2.220.229,19 €		- 11.663.752,01 €	2,00%	- 233.275,04 €
5		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 11.001.125,24 €	2,00%	- 220.022,50 €
6		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 10.338.498,46 €	2,00%	- 206.769,97 €
7		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 9.675.871,69 €	2,00%	- 193.517,43 €
8		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 9.013.244,92 €	2,00%	- 180.264,90 €
9		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 8.350.618,15 €	2,00%	- 167.012,36 €
10		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 7.687.991,38 €	2,00%	- 153.759,83 €
11		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 7.025.364,60 €	2,00%	- 140.507,29 €
12		- 2.220.229,19 €	2.882.855,97 €	- 6.362.737,83 €	2,00%	- 127.254,76 €
13			2.882.855,97 €	- 3.479.881,87 €	2,00%	- 69.597,64 €
14			2.882.855,97 €	- 597.025,90 €	2,00%	- 11.940,52 €
15			2.882.855,97 €	2.285.830,07 €		- €
16			2.882.855,97 €	5.168.686,03 €		- €
17			2.882.855,97 €	8.051.542,00 €		- €
18			2.882.855,97 €	10.934.397,97 €		- €
19			2.882.855,97 €	13.817.253,93 €		- €
Totali	- 7.223.293,62 €	- 22.202.291,95 €	43.242.839,50 €		2,00%	- 1.965.025,63 €

Tabella n°5 – Flussi di cassa

- L'utile d'impresa è stato fissato nella misura del 12%;
- Gli imprevisti, dovuti ai lavori già effettuati per l'importo indicato di € 8.034.171,77 e alla presenza di una SUL interclusa di mq 3.014,80 di proprietà di terzi, sono stati fissati nella misura del 5%;
- Le spese di commercializzazione, in considerazione del numero elevato di compravendite (circa 300) degli immobili realizzabili, sono state imputate nella misura del 1,5%.

In conformità a quanto sopra detto, è stata redatta la Tabella n°6 per la determinazione del valore di trasformazione dell'Area Ex Sacelit:

Area Ex Sacelit – VALORE DI TRASFORMAZIONE				
N°	VOCE (ricavi /costi)	Quantità Mq	Valore unitario (€/m-%)	Totale
RICAVI				
1	Valore di mercato futuro prodotto edilizio	13904,45	3.110,00 €	43.242.839,50 €
COSTI				
2	Spese di costruzione con destinazione residenziale (mq) Fonte: Tipologia A10. Prezzi tipologie edilizie 2019 della Dei	15676,92	1.692,00 €	26.525.348,64 €
3	Lavori già effettuati (allegato n° 4.3)			-8.034.171,77 €
4	Oneri di urbanizzazione			7.223.293,62 €
5	Progettazione e direzione lavori etc	22.508.262,76 €	4,00%	900.330,51 €
6	Interessi saggio 2,0% (vedi analisi flussi di cassa)			1.965.025,63 €
7	Utile d'impresa	43.242.839,50 €	12,00%	5.189.140,74 €
8	Imprevisti (rischio conflittuale con █████ e > vincoli)	43.242.839,50 €	5,00%	2.162.141,98 €
9	Commercializzazione	43.242.839,50 €	1,50%	648.642,59 €
			Totale costi	36.579.751,94 €
VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EX SACELIT				6.663.087,56 €

Tabella n°6 – Determinazione del valore di trasformazione

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra riportato, il valore di mercato ricercato attraverso il criterio del valore di trasformazione, dell'area edificabile ex Sacelit (Area Nord), individuata catastalmente in premessa (pg 3-4), arrotondato, è pari a **6.663.000,00 € (seimilioneisessantatremila/00)**.

Il valutatore dichiara che:

- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, con osservanza.

Senigallia li 18/02/2021

Il CTU

Ing. Giacomo Landi

12. ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti ALLEGATI:

Capitolo 3 (Identificazione dei beni immobili oggetto di stima)

3.1 - Estratto di mappa e visure catastali

Capitolo 4 (Descrizione sommaria)

4.1 - Certificato di destinazione urbanistica

4.2 – Comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Governo del Territorio e Protezione Civile

4.2 - Certificato di avvenuta bonifica

4.3 - Computo metrico estimativo

Capitolo 6 (Vincoli ed oneri giuridici)

6.1 -Visura all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona

Capitolo 11 (Stima dei beni immobiliari)

11.1 – Scheda tipologia edilizia A10 (Manuale DEI – Prezzi Tipologie Edilizie 2019)

Il CTU

Ing. Giacomo Landi