

**TRIBUNALE DI PESARO – SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO:** VERDI COSTRUZIONI SRL

Società a responsabilità limitata con sede in Fano (PU), Via Roma n. 11, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Pesaro e Urbino: 0206369412, N. Rea: PS-151425.

Dichiarato con sentenza del Tribunale di Pesaro n. 85/2015 del 23/12/2015.

**GIUDICE DELEGATO:** Dr. Davide Storti

**CURATORE FALLIMENTARE:** Dott.ssa Angela Cavaccini, Via Leonardo da Vinci n. 9 Gabicce Mare (PU).

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Geometra Cristian Lisotti con studio in Cattolica (RN), Via Sigismondo n. 3 int. 4 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al n.1548, è stato incaricato in data 01.02.2016 dal Tribunale di Pesaro, più precisamente dal Giudice Dott. Davide Storti su richiesta effettuata in data 01.02.2016 dalla Dott.ssa Angela Cavaccini, curatrice fallimentare, in riferimento alla Società Verdi Costruzioni s.r.l. con sede in Fano (PU) Via Roma n. 11 p. iva 02063690412, a redigere la presente relazione peritale avente per oggetto la valutazione dei beni di proprietà della succitata Verdi Costruzioni s.r.l. con una verifica puntuale sia della reale situazione degli immobili oggetto di stima, sia dei valori da attribuire ai medesimi in sede di fallimento.

Si precisa che non fanno parte dell'incarico, la valutazione di eventuali mobili e attrezzature contenuti all'interno degli immobili oggetto della presente stima immobiliare, le verifiche sulla dotazione e conformità degli impianti tecnologici, le verifiche presso l'Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare e altre verifiche

non meglio specificate nella presente relazione di perizia.

Si precisa inoltre che per la presente valutazione sarà tenuta in particolare considerazione la crisi del mercato immobiliare, che ancora oggi sta determinando un forte ribasso dei valori al metro quadrato ed evidenzia una scarsissima richiesta.

### **SOPRALLUOGHI**

Nel giorno 15 Aprile e 4 Maggio 2016, il sottoscritto tecnico incaricato ha effettuato i relativi sopralluoghi necessari ad individuare gli immobili, il loro stato di conservazione, la consistenza e l'ubicazione, oltre a reperire negli uffici competenti, presso il Comune di Ostra (AN) tutta la documentazione necessaria a redigere la presente perizia estimativa.

Si precisa che nei sopralluoghi di cui sopra il sottoscritto ha effettuato alcuni scatti fotografici, oltre alle relative misurazioni al fine di constatare eventuali difformità, sia dell'interno che dell'esterno delle unità immobiliari oggetto di stima per valutare al meglio, in sede di studio di valutazione, il valore immobiliare dei beni.

Di seguito si procede con la descrizione complessiva e dettagliata di tutti gli immobili oggetto di stima, meglio evidenziati e suddivisi in subalterni, come segue:

### **FOGLIO 9 PARTICELLA 960**

***N. 3 ABITAZIONI, N. 8 AUTORIMESSE, N. 4 MAGAZZINI / LOCALI DI DEPOSITO,***

***N. 7 UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE - Via Don Orione n. 17 –***

***Comune di Ostra (AN)***

### **1) PROVENIENZA DELL'IMMOBILE E DATI CATASTALI**

Dai controlli e dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Ancona gli immobili risultano così censiti e intestati:

Foglio 9, Particella 960, subalterno 1 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani,

Rendita € 387,34 – Abitazione di tipo civile;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 4 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani,

Rendita € 193,67 – Abitazione di tipo civile;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 5 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 6 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 7 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 8 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 15 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 16 mq.

Rendita € 14,87 – Box;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 16 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 17 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 17 mq.

Rendita € 15,80 – Box;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 18 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 15 mq.

Rendita € 11,62 – Posto auto coperto;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 19 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 13 mq.

Rendita € 10,07 – Posto auto coperto;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 20 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 22 mq.

Rendita € 20,45 – Box;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 21 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.

Rendita € 7,44 – Posto auto coperto;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 22 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.

Rendita € 7,44 – Posto auto coperto;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 23 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 960, subalterno 24 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **25** Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **5 mq.**

Rendita **€ 6,45** – Locale di deposito;

Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **26** Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **9 mq.**

Rendita **€ 11,62** – Locale di deposito;

Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **27** Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **5 mq.**

Rendita **€ 6,46** – Locale di deposito;

Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **28** Categoria **C/2** Classe **2** Consistenza **9 mq.**

Rendita **€ 11,62** – Locale di deposito;

Foglio **9**, Particella **960**, subalterno **38** Categoria **A/2** Classe **3** Consistenza **3 vani,**

Rendita **€ 193,67** – Abitazione di tipo civile;

e risultano tutti intestati alla seguente ditta: Verdi Costruzioni s.r.l. con sede in Fano in forza di COSTITUZIONE del 14/12/2007 protocollo n. AN0338466 in atti dal 14/12/2007 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4638.1/2007), come meglio si evince dalle visure catastali allegate.

## **2) PRATICHE EDILIZIE e SITUAZIONE URBANISTICA**

Si precisa che i dati di seguito riportati sono stati estrapolati dal sottoscritto negli archivi del Comune di Ostra (AN) e più precisamente:

- Permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

- Denuncia inizio attività n. 88/2005 del 10.06.2005 per la fissazione di caposaldo di riferimento di un fabbricato di civile abitazione;

- Denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005;

- Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005 e alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del

23.12.2005;

- Denuncia inizio attività n. 172/2007 del 16.10.2007 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005, alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007;

- Denuncia inizio attività n. 36/2008 del 14.03.2008 in variante al permesso di costruire n. 26/2005 del 01.04.2005, alla denuncia inizio attività n. 197/2005 del 23.12.2005, alla Denuncia inizio attività n. 113/2007 del 15.06.2007 e alla Denuncia inizio attività n. 172/2007 del 16.10.2007;

- Denuncia inizio attività n. 40/2008 del 18.03.2008 per le modifiche interne al piano interrato;

- Denuncia inizio attività n. 106/2008 del 28.07.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire di cui sopra e le successive varianti DIA;

- Denuncia inizio attività n. 113/2008 del 07.08.2008 per le modifiche all'impianto fognario;

- Certificato di agibilità parziale n. 24 del 28.02.2008 relativamente al subalterno 3;

- Certificato di agibilità parziale n. 35 del 26.08.2009 relativamente al subalterno 4 e 38;

Inoltre si ritiene opportuno precisare che la particella ove è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, urbanisticamente ricade nella zona B2 – completamento e ristrutturazione edilizia. “Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante interventi di edificazione dei lotti residui ed interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici esistenti.”

### **3) UBICAZIONE**

Adagiata su una delle caratteristiche colline del paesaggio marchigiano, sovrastante

la valle del Misa, Ostra rappresenta per numero di abitanti il principale comune (assieme a Corinaldo) dell'entroterra di Senigallia, dalla quale dista solo 14 km. Poco lontana è anche la città di Jesi (18 km) mentre il capoluogo di regione (Ancona) si trova a circa 40 km.

Il territorio comunale si estende per 46,59 km<sup>2</sup> e comprende, oltre al capoluogo, anche le frazioni di Pianello, Casine e Vaccarile. Le prime due, di dimensioni maggiori, sono situate a valle lungo la strada provinciale Arcevese e per questo motivo sono caratterizzate da una notevole espansione edilizia. Le unità immobiliari oggetto di stima ricadono nel Comune di Ostra (AN), più precisamente in località denominata Casine, detta località è caratterizzata da una prevalente destinazione residenziale, località che negli ultimi anni ha avuto un notevole sviluppo urbanistico residenziale. E' una zona ben servita dalla viabilità e dista circa 3,00 km dal centro storico.

#### **4) DESCRIZIONE GENERALE e STATO DI CONSERVAZIONE**

Le unità immobiliari oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso immobiliare costituito complessivamente da 28 unità immobiliari, suddivise in 11 abitazioni e relativi accessori quali box auto, locali di deposito, posti auto coperti e scoperti oltre a parti comuni quale rampe, scale, spazi di manovra e corti.

La palazzina si eleva per tre piani fuori terra e un piano interrato, ha una struttura portante intelaiata in cemento armato con tamponamenti in laterizio, la copertura è principalmente a due falde con tegole portoghesi, i canali di gronda e i discendenti sono in rame mentre le facciate, principalmente sono rifinite con tinteggiatura di tipo spatolato di grana media e gli aggetti oltre alle finiture sono tinteggiate al quarzo liscio. Il complesso immobiliare è finito esternamente e a primo impatto risulta anche gradevole alla vista ma, andando nel dettaglio delle finiture esterne, risultano notevoli

difetti costruttivi, infatti ho potuto constatare distaccamenti dell'intonaco esterno e del rasante applicato sulle parti in cemento armato, infiltrazioni d'acqua, notevole quantità di umidità, ringhiere in ferro realizzate e posate non a regola d'arte, così come si evince dalle fotografie allegate. Per tutto questo ritengo lo stato di conservazione e manutenzione non buono. La rete fognaria risulta in comune con il complesso immobiliare ricadente nella particella 1058, anch'essa in parte di proprietà di Verdi Costruzioni srl e oggetto di perizia. I materiali utilizzati per la realizzazione del complesso immobiliare sono di qualità media. In particolar modo si è potuto constatare un notevole deterioramento delle parti in muratura, dove gli immobili sono allo stato grezzo, ed anche delle finiture, dove gli immobili sono in uno stato più avanzato, causati dall'assenza di impermeabilizzazioni (soprattutto nei giardini pensili) e dallo stato di abbandono avendo lasciato gli infissi aperti, ed infine in alcuni casi da una scarsa pendenza delle pavimentazioni esterne e dello scarso risalto delle soglie dei portoncini blindati e delle porte finestre.

#### **5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

La porzione di immobile oggetto di stima è costituita da n. 22 unità immobiliari di cui 8 abitazioni, 4 box auto, 4 posti auto coperti, 4 locali di deposito e 2 posti auto estrni.

Le abitazioni, prevalentemente, hanno ingresso indipendente dallo scoperto esclusivo pertinenziale il quale si raggiunge tramite le parti comuni dell'edificio, mentre tutte le autorimesse e i locali di deposito, hanno accesso dalla rampa comune e dagli spazio di manovra. Le unità immobiliari oggetto di stima sono di seguito descritte:

- **SUBALTERNO 1:** (abitazione civile e accessorio) è disposto su due livelli, una parte al piano interrato accessibile da rampa comune e spazio di manovra, che da progetto approvato risulta adibita a ripostiglio e l'abitazione, accessibile da un ampio

scoperto esclusivo, posta al piano terra, che anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita da un ingresso, un ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno, un corridoio di disimpegno e due ripostigli. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ma è priva di punti di comando, di prese elettriche, di termosifoni, di caldaia e sanitari. Il pavimento è in parquet nelle stanze principali e in ceramica nel bagno, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Sono presenti rivestimenti in ceramica e infissi esterni in legno oltre alle persiane, anch'esse in legno e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale (elaborato planimetrico) differisce da quella depositata presso il Comune di Ostra (AN), ovvero nell'elaborato catastale risulta una scala di collegamento fra i due piani, mentre sia sul posto che sull'ultimo elaborato progettuale depositato, risulta che la scala non è presente, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in pessimo stato di conservazione soprattutto in riferimento alle finiture quali massetti e pavimenti. (FOTO N. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 ).

**- SUBALTERNO 3:** (abitazione di tipo civile e accessorio) è disposta su due livelli, una parte al piano interrato accessibile da rampa comune e spazio di manovra che da progetto approvato risulta adibita a ripostiglio e l'abitazione, accessibile da un ampio scoperto esclusivo, posta al piano terra, costituita da un ingresso, un ampio locale soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni, un corridoio di disimpegno e un disimpegno. L'unità immobiliare è l'unica, essendo stata abitata, dotata di tutti gli impianti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli

infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN) e l'unità immobiliare risulta in possesso di certificato di agibilità n. 24 del 28.02.2008. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione. (FOTO N. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 - 16).

- **SUBALTERNO 4**: (abitazione di tipo civile) è posta al piano primo, accessibile tramite scala comune ed è costituita da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un ripostiglio un bagno e un disimpegno oltre a tre logge. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, oltre ai punti di comando e alle prese elettriche, non sono presenti i termosifoni e la caldaia, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN) e l'unità immobiliare risulta in possesso di certificato di agibilità n. 35 del 26.08.2009. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione. (FOTO N. 17 – 18 – 19 – 20).

- **SUBALTERNO 5**: (abitazione di tipo civile) è posta su due livelli, accessibile tramite scala comune e anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita al piano primo da un ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno un bagno e una loggia, mentre al piano primo, che in futuro sarà accessibile tramite scala a

chiocciola interna, oggi non presente costituito da un disimpegno, una camera, uno studio e un bagno oltre ad un balcone. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ha punti di comando e prese elettriche, non sono presenti termosifoni e caldaia, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi sono conformi alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN), come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 21 – 22 – 23 – 24).

**- SUBALTERNO 6:** (abitazione di tipo civile) è posta su due livelli, accessibile tramite scala comune e, anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati, si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita al piano primo da un ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno un bagno e due balconi mentre il piano primo, che in futuro sarà accessibile tramite una scala interna, è costituito da un disimpegno, una camera, uno studio e un bagno oltre ad un balcone. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ha punti di comando e prese elettriche, non sono presenti termosifoni, caldaia e sanitari, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi, differisce lievemente rispetto alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN), ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale

difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 25 – 26 – 27 – 28).

- **SUBALTERNO 7:** (abitazione di tipo civile) è posta su due livelli, accessibile tramite scala comune e, anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati, si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita al piano primo da un ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno un bagno e due balconi mentre il piano primo, che in futuro sarà accessibile tramite una scala interna, è costituito da un disimpegno, una camera, uno studio e un bagno oltre ad un balcone. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ha punti di comando e prese elettriche, non sono presenti termosifoni e caldaia, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi, differisce lievemente rispetto alla documentaizone depositata presso il Comune di Ostra (AN), ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 29 – 30 – 31 – 32).

- **SUBALTERNO 8:** (abitazione di tipo civile) è posta su due livelli, accessibile tramite scala comune e anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati, si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita al piano primo da un ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno un bagno e una loggia, mentre al piano primo, che in futuro sarà accessibile tramite scala a

chiocciola interna, oggi non presente costituito da un disimpegno, una camera, uno studio e un bagno oltre ad un balcone. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ha punti di comando e prese elettriche, non sono presenti termosifoni e caldaia, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane e il portoncino di ingresso blindato. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN), come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta pessimo stato di conservazione. (FOTO N. 33 – 34 – 35 – 36).

**- SUBALTERNO 15:** (box auto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e le altezze interne differiscono lievemente da quella depositata presso il Comune di Ostra (AN), ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione. (FOTO N. 37).

**- SUBALTERNO 16:** (box auto), posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la

valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie  
allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 38).

**- SUBALTERNO 17:** (box auto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da  
rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in  
ceramica, i soffitti e le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate. Dalle  
ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a  
quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi  
difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale  
difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle  
fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione.  
(FOTO N. 39).

**- SUBALTERNO 18:** (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha  
accesso da rampa comune e spazio di manovra, ha la predisposizione all'impianto  
elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate.  
Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è  
conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN), sono state riscontrate  
lievi difformità nelle altezze interne del vano oltre all'installazione della basculante,  
non presente in alcun atto ufficiale. Il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità  
per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie  
allegate, l'unità immobiliare risulta in pessimo stato di conservazione. (FOTO N. 40).

**- SUBALTERNO 19:** (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha  
accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il  
pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle  
ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a  
quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi

difformità nelle altezze interne del vano oltre all'installazione della basculante, non presente in alcun atto ufficiale. Il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in un non adeguato stato di conservazione. (FOTO N. 41).

- **SUBALTERNO 20:** (box auto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione. (FOTO N. 42).

- **SUBALTERNO 21:** (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, non è dotato di impianto elettrico indipendente, il pavimento è in cemento, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 43).

- **SUBALTERNO 22:** (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, non è dotato di impianto elettrico indipendente, il pavimento è in cemento, i soffitti e le pareti sono intonacate e

tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 43).

- **SUBALTERNO 23**: (posto auto scoperto) è posta al piano terra accessibile da marciapiede pubblico. Da progetto approvato risulta adibita a posto auto. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione, ma si ritiene opportuno evidenziare che lo stesso non ha facile accesso con autovetture pertanto sarà tenuto in considerazione nella valutazione. (FOTO N. 44).

- **SUBALTERNO 24**: (posto auto scoperto) è posta al piano terra accessibile da marciapiede pubblico. Da progetto approvato risulta adibita a posto auto. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione ma si ritiene opportuno evidenziare che lo stesso non ha facile accesso con autovetture pertanto pertanto sarà tenuto in considerazione nella valutazione. (FOTO N. 44).

- **SUBALTERNO 25**: (locale di deposito) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle

fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione.

(FOTO N. 45).

- **SUBALTERNO 26:** (locale di deposito) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione.

(FOTO N. 46).

- **SUBALTERNO 27:** (locale di deposito) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi effettuati, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione.

(FOTO N. 47).

- **SUBALTERNO 28:** (locale di deposito) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme a quella depositata presso il Comune di Ostra (AN). Sono state riscontrate lievi

difformità nelle altezze interne del vano, ma il sottoscritto non ritiene rilevanti tale difformità per la valutazione dell'immobile nel suo complesso. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 48).

**- SUBALTERNO 38:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano secondo, accessibile tramite scala esterna privata ed è costituita da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, un bagno e un disimpegno oltre a un terrazzo e un balcone. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, ha punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni e la caldaia, i pavimenti sono in parquet e ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti i sanitari, gli infissi interni in legno tamburato e gli infissi esterni in legno così come le persiane. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale è conforme alla documentazione depositata presso il Comune di Ostra (AN) e l'unità immobiliare risulta in possesso di certificato di agibilità n. 35 del 26.08.2009. Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 - 56).

## **6) VALUTAZIONE DI STIMA**

Per esprimere il giudizio di stima, si fa riferimento al metodo sintetico comparativo, utilizzando come parametro di comparazione, il valore medio di beni analoghi recentemente compravenduti nella stessa zona o in zone simili con particolare riguardo allo stato di conservazione dell'immobile ed all'attuale mercato immobiliare, oltre alle quotazioni del mercato immobiliare reperibili presso l'Agenzia delle Entrate. La consistenza degli immobili, ed il relativo valore commerciale, verrà determinata calcolando la superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima al lordo

dei muri perimetrali e moltiplicata per i relativi coefficienti di destinazione, meglio evidenziati nella relativa tabella allegata alla presente.

Le quantità sono state verificate comparando le rilevazioni effettuate sul posto, le planimetrie catastali e gli elaborati progettuali autorizzati.

Valore di ciascuna unità immobiliare:

Sub. 1 mq.  $95,52 \times 700,00 \text{ €/mq} = 66.865,40 \text{ €}$

Sub. 3 mq.  $134,35 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 134.350,00 \text{ €}$

Sub. 4 mq.  $60,62 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 60.620,00 \text{ €}$

Sub. 5 mq.  $69,40 \times 900,00 \text{ €/mq} = 62.456,85 \text{ €}$

Sub. 6 mq.  $74,50 \times 900,00 \text{ €/mq} = 67.051,08 \text{ €}$

Sub. 7 mq.  $74,50 \times 900,00 \text{ €/mq} = 67.051,08 \text{ €}$

Sub. 8 mq.  $71,20 \times 750,00 \text{ €/mq} = 53.401,50 \text{ €}$

Sub. 15 mq.  $9,25 \times 900,00 \text{ €/mq} = 8.325,00 \text{ €}$

Sub. 16 mq.  $9,14 \times 800,00 \text{ €/mq} = 7.308,00 \text{ €}$

Sub. 17 mq.  $10,31 \times 800,00 \text{ €/mq} = 8.248,00 \text{ €}$

Sub. 18 mq.  $7,07 \times 700,00 \text{ €/mq} = 4.947,60 \text{ €}$

Sub. 19 mq.  $6,12 \times 800,00 \text{ €/mq} = 4.896,00 \text{ €}$

Sub. 20 mq.  $12,18 \times 900,00 \text{ €/mq} = 10.957,50 \text{ €}$

Sub. 21 mq.  $4,63 \times 800,00 \text{ €/mq} = 3.705,60 \text{ €}$

Sub. 22 mq.  $4,63 \times 800,00 \text{ €/mq} = 3.705,60 \text{ €}$

Sub. 23 mq.  $6,50 \times 500,00 \text{ €/mq} = 3.250,00 \text{ €}$

Sub. 24 mq.  $6,50 \times 500,00 \text{ €/mq} = 3.250,00 \text{ €}$

Sub. 25 mq.  $3,08 \times 800,00 \text{ €/mq} = 2.460,00 \text{ €}$

Sub. 26 mq.  $5,44 \times 800,00 \text{ €/mq} = 4.348,00 \text{ €}$

Sub. 27 mq.  $3,33 \times 800,00 \text{ €/mq} = 2.660,00 \text{ €}$

Sub. 28 mq. 5,72 x 800,00 €/mq = 4.576,00 €

Sub. 38 mq. 59,52 x 950,00 €/mq = 56.544,00 €

Alla presente perizia si allegano:

- Valutazione commerciale;
- Visura catastale ed estratto di mappa;
- Planimetrie catastali e progettuali;
- Stralcio piano regolatore;
- Fotografie.

Gabicce Mare li, 15 Giugno 2016

Il Tecnico incaricato , geometra Cristian Lisotti

