

**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, Via Sigismondo n. 3 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 1058**

***N. 9 AUTORIMESSE, N. 9 MAGAZZINI / LOCALI DI DEPOSITO, N. 12 UNITA' IMMOBILIARI IN CORSO DI COSTRUZIONE – N. 1 AREA URBANA - Via Don Orione n. 19 – 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 1058, subalterno 2 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 3 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 4 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 5 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 6 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 8 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 9 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 10 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 11 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 12 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 13 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 mq.

Rendita € 14,20 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 14 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 11 mq.

Rendita € 14,20 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 16 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 20 mq.

Rendita € 25,82 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 17 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 3 mq.

Rendita € 3,87 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 18 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 8 mq.

Rendita € 10,33 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 19 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 21 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 22 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 23 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 8 mq.

Rendita € 10,33 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 24 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 4 mq.

Rendita € 5,16 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 25 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 14 mq.

Rendita € 18,08 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 26 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 19 mq.

Rendita € 17,66 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 27 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 24 mq.

Rendita € 30,99 – Locale di deposito;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 28 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 29 mq.

Rendita € 26,96 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 29 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 mq.

Rendita € 13,94 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 30 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 14 mq.

Rendita € 13,01 – Box;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 31 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.

Rendita € 7,44 – Posto auto scoperto;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 32 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 12 mq.

Rendita € 7,44 – Posto auto scoperto;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 33 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 34 Categoria F/3 – Unità in corso di costruzione;

Foglio 9, Particella 1058, subalterno 43 Categoria F/1 – Area Urbana;

e risultano tutti intestati alla seguente ditta: Verdi Costruzioni s.r.l. con sede in Fano

in forza di COSTITUZIONE del 23/11/2009 protocollo n. AN0248889 in atti dal

23/11/2009 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3979.1/2009).

## 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. 27/2005 del 01.04.2005 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;

- Denuncia inizio attività n. 87/2005 del 10.06.2005 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005;

- Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005;

- Denuncia inizio attività n. 112/2006 del 12.08.2006 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005;

- Denuncia inizio attività n. 46/2008 del 27.03.2008 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005, alla Denuncia inizio attività n. 196/2005 del 23.12.2005 e alla Denuncia inizio attività n. 112/2006 del 12.08.2006;

- Denuncia inizio attività n. 47/2008 del 04.04.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante;

- Denuncia inizio attività n. 105/2008 del 26.07.2008 per le opere di completamento al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante;

- Denuncia inizio attività n. 129/2009 del 11.09.2009 in variante al permesso di costruire n. 27/2005 del 01.04.2005 e alle successive DIA in variante; 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 Arceviese 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 35 unità immobiliari, suddivise in 12 abitazioni e relativi accessori quali box auto, locali di deposito, posti auto coperti e scoperti e una area urbana 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 principalemte 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 diversi difetti di realizzazione quali 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 960, 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 lieve deterioramento delle parti in muratura, negli immobili allo stato grezzo oggetto di stima, ed anche delle finiture dove gli immobili sono in uno stato più avanzato, il tutto causato dall'assenza di impermeabilizzazioni (soprattutto nei giardini pensili) e dallo stato di abbandono non essendo presenti gli infissi esterni. Infine in alcuni casi da una scarsa pendenza delle pavimentazioni esterne e dello scarso risalvo delle soglie dei portoncini blindati e delle porte finestre.

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

La porzione di immobile oggetto di stima è costituito da n. 31 unità immobiliari di cui, 10 abitazioni, 7 box auto, 9 locali di deposito, 2 posti auto coperti, 2 posti auto scoperti e 1 area urbana.

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 2:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano terra, accessibile da uno scoperto esclusivo, e anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita da un monolocale (soggiorno – pranzo – camera), un disimpegno e un bagno. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 1 – 2 – 3 – 4).

- **SUBALTERNO 3:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano terra, accessibile da uno scoperto esclusivo, e anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita da un locale adibito a soggiorno – pranzo, un disimpegno, due camere e un bagno, oltre allo scoperto esclusivo. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si



evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 5 – 6 – 7 – 8).

**- SUBALTERNO 4:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano terra, accessibile da uno scoperto esclusivo, e anche se in corso di costruzione al catasto fabbricati si evince, sia sul posto che dal progetto approvato, che è costituita da un locale adibito a soggiorno – pranzo, un disimpegno, due camere e un bagno, oltre ad un ampio scoperto esclusivo. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 9 – 10 – 11 – 12).

**- SUBALTERNO 5:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano primo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, un disimpegno, una camera, un ripostiglio e un bagno, oltre a tre logge. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di

conservazione. (FOTO N. 13 – 14 – 15 – 16).

- **SUBALTERNO 6:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano primo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, un disimpegno, una camera, un ripostiglio e un bagno, oltre a una loggia ed un terrazzo. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e le porte interne, mentre sono presenti gli infissi esterni in legno oltre alle persiane anch'esse in legno ed al portone blindato di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 17 – 18 – 19 – 20).

- **SUBALTERNO 8:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano primo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, un disimpegno, una camera, un ripostiglio e un bagno, oltre a tre logge. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato 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 9:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano secondo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, una camera e un bagno, oltre a tre terrazzi. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso il Comune di Ostra (AN). Come si evince dalle fotografie allegate, l'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. (FOTO N. 25 – 26 – 27 – 28).

**- SUBALTERNO 10:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano secondo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, due camere due bagni e un disimpegno, oltre a due terrazzi. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi, differisce leggermente da quello 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 11:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano secondo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, due camere due bagni e un disimpegno, oltre a due terrazzi. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi, differisce leggermente da quello 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. 33 – 34 – 35 – 36).

**- SUBALTERNO 12:** (abitazione di tipo civile) è posta al piano secondo, 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 da un locale adibito a soggiorno – pranzo, una camera e un bagno, oltre a tre terrazzi. L'unità immobiliare ha la predisposizione di tutti gli impianti, sono presenti punti di comando e prese elettriche, non sono presenti i termosifoni, la caldaia e sanitari, i soffitti e le pareti sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Non sono presenti pavimenti, rivestimenti e infissi, sia esterni che interni, oltre alle persiane ed al portone di ingresso. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi, differisce leggermente da quello 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. 37 – 38 – 39 – 40).

- **SUBALTERNO 13**: (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 41).

- **SUBALTERNO 14**: (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 42).

- **SUBALTERNO 16**: (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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 pessimo stato di conservazione. (FOTO N. 43 – 44).

- **SUBALTERNO 17:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 45 – 46).

- **SUBALTERNO 18:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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 pessimo stato di conservazione. (FOTO N. 47 – 48).

- **SUBALTERNO 19:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 49 – 50).

- **SUBALTERNO 21:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 51 – 52).

- **SUBALTERNO 22:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 53 – 54).

- **SUBALTERNO 23:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente da quello 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. 55 – 56).

- **SUBALTERNO 24:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi la situazione catastale e differiscono lievemente da quello 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. 57 – 58).

- **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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente nelle altezze rispetto a quello 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. 59 – 60).

- **SUBALTERNO 26**: (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, la situazione catastale e lo stato dei luoghi differiscono lievemente a quello 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. 61 – 62).

- **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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi differisce lievemente a quello 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. 63 – 64).

**- SUBALTERNO 28:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è conforme, ad eccezione di lievi difformità nelle altezze interne, a quello 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. 65 – 66).

**- SUBALTERNO 29:** (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 cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è difforme sia alla situazione catastale che 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. 67 – 68).

**- SUBALTERNO 30:** (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

cemento, i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati. Dalle ricerche effettuate, oltre ai suddetti sopralluoghi, lo stato dei luoghi è difforme sia alla situazione catastale che 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. 69 – 70).

- **SUBALTERNO 31**: (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, non è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in cemento, i soffitti e le pareti sono parzialmente 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. 71).

- **SUBALTERNO 32**: (posto auto coperto) posto al piano primo sottostrada, ha accesso da rampa comune e spazio di manovra, non è dotato di impianto elettrico, il pavimento è in cemento, 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. 71).

- **SUBALTERNO 33**: (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. 72).

**- SUBALTERNO 34:** (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. 72).

**- SUBALTERNO 43:** (area urbana) è posta al piano terra al di fuori della recinzione perimetrale. Trattasi di parte di corte esterna sistemata a giardino che presumibilmente è stata frazionata per cederla alla proprietà confinante che ad oggi la utilizza. (FOTO N. 73).

## **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. 2 mq.  $38,93 \times 700,00 \text{ €/mq} = 27.247,50 \text{ €}$

Sub. 3 mq.  $77,16 \times 700,00 \text{ €/mq} = 54.015,15 \text{ €}$

Sub. 4 mq.  $85,72 \times 700,00 \text{ €/mq} = 60.004,70 \text{ €}$

Sub. 5 mq.  $74,06 \times 700,00 \text{ €/mq} = 51.844,52 \text{ €}$

Sub. 6 mq.  $66,88 \times 750,00 \text{ €/mq} = 50.160,83 \text{ €}$

Sub. 8 mq.  $69,78 \times 700,00 \text{ €/mq} = 48.844,95 \text{ €}$

Sub. 9 mq.  $52,58 \times 700,00 \text{ €/mq} = 36.802,64 \text{ €}$

Sub. 10 mq.  $78,21 \times 700,00 \text{ €/mq} = 54.748,40 \text{ €}$

Sub. 11 mq.  $78,21 \times 700,00 \text{ €/mq} = 54.748,40 \text{ €}$

Sub. 12 mq.  $61,60 \times 700,00 \text{ €/mq} = 43.119,72 \text{ €}$

Sub. 13 mq.  $7,06 \times 800,00 \text{ €/mq} = 5.644,00 \text{ €}$

Sub. 14 mq.  $7,16 \times 800,00 \text{ €/mq} = 5.724,00 \text{ €}$

Sub. 16 mq.  $11,78 \times 750,00 \text{ €/mq} = 8.835,00 \text{ €}$

Sub. 17 mq.  $2,03 \times 800,00 \text{ €/mq} = 1.620,00 \text{ €}$

Sub. 18 mq.  $5,15 \times 800,00 \text{ €/mq} = 4.116,00 \text{ €}$

Sub. 19 mq.  $9,07 \times 850,00 \text{ €/mq} = 7.709,50 \text{ €}$

Sub. 21 mq.  $8,95 \times 850,00 \text{ €/mq} = 7.607,50 \text{ €}$

Sub. 22 mq.  $8,95 \times 850,00 \text{ €/mq} = 7.607,50 \text{ €}$

Sub. 23 mq.  $5,27 \times 800,00 \text{ €/mq} = 4.212,00 \text{ €}$

Sub. 24 mq.  $2,90 \times 800,00 \text{ €/mq} = 2.320,00 \text{ €}$

Sub. 25 mq.  $8,80 \times 850,00 \text{ €/mq} = 7.480,00 \text{ €}$

Sub. 26 mq.  $10,30 \times 850,00 \text{ €/mq} = 8.755,00 \text{ €}$

Sub. 27 mq.  $13,83 \times 800,00 \text{ €/mq} = 11.060,00 \text{ €}$

Sub. 28 mq.  $15,84 \times 850,00 \text{ €/mq} = 13.464,00 \text{ €}$

Sub. 29 mq.  $8,13 \times 850,00 \text{ €/mq} = 6.906,25 \text{ €}$

Sub. 30 mq.  $8,08 \times 850,00 \text{ €/mq} = 6.868,00 \text{ €}$

Sub. 31 mq.  $4,80 \times 700,00 \text{ €/mq} = 3.360,00 \text{ €}$

Sub. 32 mq.  $4,80 \times 700,00 \text{ €/mq} = 3.360,00 \text{ €}$

Sub. 33 mq.  $6,50 \times 500,00 \text{ €/mq} = 3.250,00 \text{ €}$

Sub. 34 mq.  $6,50 \times 500,00 \text{ €/mq} = 3.250,00 \text{ €}$

Sub. 43 mq.  $1,50 \times 700,00 \text{ €/mq} = 1.050,00 \text{ €}$

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

