

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Fallimenti

Fallimento n. 32/2020 – [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

Stima del seguente immobile: *Appartamento al primo piano, soffitta al piano quinto ed autorimessa al piano terra nel fabbricato sito in Comune di Senigallia, via degli Oleandri, 15-17 (foglio 30; part. 495; sub. 29 – 1).*

PREMESSA

Il Curatore fallimentare Avv. [REDACTED] conferiva l'incarico per la valutazione degli immobili al sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] con studio in S [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° [REDACTED].

Ad espletamento dell'incarico conferito, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con un sopralluogo all'immobile oggetto di stima.

Il sopralluogo ha permesso di prendere visione dello stato dei luoghi ed ha consentito di raccogliere i dati necessari per la descrizione e valutazione dei beni immobili.

I BENI OGGETTO DI STIMA

a) Generalità

La valutazione richiesta si riferisce a:

- appartamento al primo piano di un fabbricato condominiale articolato su cinque piani fuori terra, in Comune di Senigallia, Via degli Oleandri, 17;
- soffitta al piano quinto del fabbricato;
- un locale ad uso garage al piano terra del fabbricato.

L'appartamento è libero a Nord-Ovest e a Sud-Est, confina con pianerottolo e scala condominiale a Nord-Est, appartamento di proprietà del signor [REDACTED] (sub. 28), salvo altri.

b) Dati catastali (All. 1)

- L'appartamento e la soffitta sono distinte ed individuate al Catasto fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 30; particella n. 495; sub. 29; p. 1-5; categoria A/2; classe 4; consistenza 7,5 vani; superficie catastale 162 mq; rendita euro 852,15;
- Il garage è distinto ed individuato al Catasto fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 30; particella n. 495; sub. 1; piano T; categoria C/6; classe 5; consistenza 57 mq.; sup. catastale 63 mq.; rendita euro 156,02.

c) Passaggi di proprietà

Il signor [REDACTED] acquisisce la quota dell'intero in piena proprietà del bene oggetto di stima in qualità di socio della [REDACTED] c. [REDACTED] con atto di assegnazione di alloggi sociali in data 11 giugno 1985 n. 53437 di repertorio Notaio [REDACTED] di Senigallia, registrato a Senigallia in data 1 luglio 1985 n. 1122, trascritto in Ancona il 5 luglio 1985 al n. 8216/5658.

In precedenza la [REDACTED] con sede in Senigallia (AN) aveva acquisito la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile che ospita il bene oggetto di stima, dal Comune di Senigallia, con atto di compravendita in data 25 marzo 1980 n. 3845 di repertorio Notaio [REDACTED] di Senigallia, registrato a Senigallia in data 15 aprile 1980, n. 848, trascritto in Ancona il 15 aprile 1980.

Deceduto il sig [REDACTED] in data 15-04-2022, il bene è ancora a lui intestato.

d) Elenco ipoteche o altri diritti

Dalla ricerca ipocatastale non risulta la presenza di ipoteche o altri diritti sul bene oggetto di stima.

È presente pignoramento a favore di [REDACTED] (numero di repertorio 2316 del 28/05/2018) ma è inopponibile al fallimento e ne verrà ordinata la cancellazione ex art. 108 L.F. dal Giudice Delegato subito dopo la vendita.

CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA

e) Generalità

I beni, oggetto della presente stima, occupano una porzione di un edificio residenziale articolato su cinque piani fuori terra più interrato, più precisamente trattasi di:

- un'unità immobiliare al primo piano destinato ad abitazione;
- una soffitta al piano quinto;
- un locale ad uso autorimessa al piano sottostrada (piano terra).

f) Descrizione della zona (All. 2)

L'edificio è situato in zona residenziale nel quartiere Saline, prossimo al centro storico di Senigallia ed al lungomare Dante Alighieri dai quali dista circa 1 km. La linea ferroviaria Ancona –Pescara (stazione di Senigallia) si trova a circa 1,5 km ed il casello autostradale di Senigallia è situato a circa 2,5 km. La zona, pianeggiante, è urbanizzata e costruita prevalentemente ad edifici residenziali e commerciali. Gli edifici limitrofi sono di tipo condominiale a quattro o cinque piani fuori terra o edifici mono/bifamiliari a due piani fuori terra dotati di giardino, nelle vicinanze vi è la presenza di centro sportivo comunale (atletica, calcio, tennis, nuoto, pattinaggio, skateboard), di un centro commerciale che ospita anche una banca, palestra ed uffici oltre servizi del Comune di Senigallia, di un ufficio postale e di una chiesa oltre ad altri servizi pubblici quali scuola dell'infanzia, materna, primaria e secondaria di 1° grado, parco

(giardini Lörrach) ed area attrezzata per cani. Via degli Oleandri è dotata di marciapiedi e parcheggi a raso. L'edificio, posizionato in prossimità di una curva di via degli Oleandri, è nei pressi dell'incrocio, regolato da semaforo, con via delle Genziane, ha pianta rettangolare con il lato lungo parallelo alla strada e su due lati corte privata a verde, con alberi ad alto fusto. Il retrospetto dà su corsia di manovra scoperta dei box auto, la cui uscita è su via delle Genziane. L'edificio è costruito in adiacenza con altro fabbricato, di cui è lo speculare.

Il lotto confina su tre lati con strade pubbliche, via delle Genziane a Nord, via degli Oleandri ad Est e a Sud e con altre proprietà residenziali ad Ovest (foglio 30 partt. 459, 458, 285, 267, 263, 253).

L'area di proprietà dell'edificio è delimitata rispetto alle strade (via delle Genziane e via degli Oleandri) da muro in cemento armato di spessore 15 cm di altezza di circa 72 cm lato strada e 84 cm lato giardino su via degli Oleandri, le stesse altezze ma invertite in corrispondenza dell'accesso carrabile su via delle Genziane. Su via degli Oleandri non vi è presenza di cancelli in corrispondenza del viottolo di accesso alle unità immobiliari del civico 17 di larghezza 150 cm circa pavimentato con piastrelle posate a secco di dimensioni 50x50 cm; rispetto alle proprietà sul retro l'area è delimitata sempre con muretto in c.a. ma di altezza 1,87 metri. Anche l'accesso carrabile su via delle Genziane non è delimitato da cancello.

g) Caratteristiche costruttive dell'edificio (All. 3)

Il fabbricato, iniziato a costruire nel 1976 e terminato nell'anno 1982, è stato realizzato con una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai di piano in latero-cemento, balconi con soletta in cemento armato e parapetto intonacato, copertura a due falde con padiglioni di testa e manto in tegole, pareti di tamponamento in forati. La finitura esterna è intonacata e tinteggiata.

L'edificio è costituito due corpi di fabbrica (lotto A e lotto B) di cinque piani fuori terra collegati fra di loro da un basamento costituito da un piano seminterrato sul fronte e completamente fuori terra sul retro, destinato ad autorimessa ed un piano primo (accessibile tramite una rampa di scala) destinato a residenza. In particolare i due lotti sono uniti da una porzione più bassa, di lunghezza di 6 m circa ad un piano fuori terra, con soprastante copertura a terrazza. Per la restante parte, i lotti sono di quattro piani fuori terra destinati alla residenza, un piano sottotetto dove sono collocate le soffitte accessorie agli appartamenti ed un piano terra destinato ad autorimessa; le unità immobiliari hanno accesso da due corpi scala con ascensore, uno per ogni blocco, con accesso da via degli Oleandri. La parte centrale ha accesso da scale esterne su via degli Oleandri. La copertura di questo blocco centrale è piana, a terrazza a servizio degli appartamenti al piano secondo. I piani destinati alla residenza sono dotati su tutti i lati di balconi.

Sul fronte al piano seminterrato sono presenti delle finestre alte per l'areazione dei box auto.

Sul retro dell'edificio, a confine con altra proprietà è presente una corsia di manovra con finitura ad asfalto accessibile direttamente da via delle Genziane, che permette l'ingresso ai diciannove box auto al piano terra. Il balcone al piano primo forma su questo fronte un porticato a copertura delle serrande di ingresso ai box auto la cui parete esterna è arretrata come il filo delle pareti superiori. La pavimentazione di questa porzione è con piastrelle in gres.

La corte esterna sul fronte principale e nei lati corti è in parte pavimentata con piastrelle in cemento ed in parte a verde con cespugli ed alberi, ha un andamento degradante dalla quota dell'ingresso sul fronte alla quota dell'accesso alla corsia di manovra su via delle Genziane. Ciò crea un dislivello non corrispondente all'altezza di interpiano tra il piano garage (piano terra) e il piano primo dell'edificio, ad esempio la quota del terreno sotto la finestra del

box auto oggetto di stima è di 70 cm circa mentre quella della finestra del box auto in corrispondenza dell'appartamento oggetto di stima è di cm 26.

L'illuminazione della corte è con lampioni bassi.

L'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria delle facciate circa 10 anni fa.

h) Regolarità edilizia (All. 4)

Con accesso agli atti (prot. n. 54304 del 19/09/2023) evaso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia in data 20/10/2023 si sono ottenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 57 relativa alla Pratica Edilizia n. 301/75 del 21/09/1976, rilasciata alla ditta "Cooperativa San Giuseppe" per "la costruzione di fabbricato ad uso abitazione" in Senigallia, Comprensorio P.E.E.P. 'Saline' (lotto B) su progetto redatto da Geom. [REDACTED]
- Variante in corso d'opera "alla costruzione di fabbricato in Comprensorio 'Saline' P.E.E.P." del 18/04/1978;
- Variante in corso d'opera "di fabbricato ad uso civile abitazione, zona in P.E.E.P. Saline (lotto B)" pratica Edilizia n. 829/80 del 05/11/1980;
- Permesso di Abitabilità n. 46 'relativamente ai corpi "A" e "B"' prot. n. 7900/2114 del 14/08/1982.

Sempre con lo stesso accesso atti presso il Comune di Senigallia sono stati recuperati i seguenti documenti circa i depositi strutturali:

- Autorizzazione del genio Civile rilasciata dall'Ufficio di Ancona in data 08/06/1977 prot. 3270 progetto n. 400/77;
- Deposito relazione finale D.L. in data 15/12/1978;
- Certificato di Collaudo Statico n. 757 del 19/03/1981 relativo alla Denuncia n. 636/77 del 22/12/1978.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima sono state reperite sempre con accesso atti presso il Comune anche le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica art. 26 della Legge n.47 del 28/02/1985, (data di arrivo 30/08/1986) per ‘opere interne all’appartamento’ (scansione ottenuta in data 21-05-2024 in seguito ad un ulteriore approfondimento dell'accesso atti);
- Condono Edilizio n. 3875 del 17/03/1986 per ‘chiusura di un terrazzo con pannellature in vetro-alluminio’ a cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in sanatoria n. 3875/01/A del 17-1-1995. A questo si richiedeva domanda di agibilità;
- Certificato di Agibilità n. 10/53 del 24/08/2010, Pratica Edilizia n. 81/962 con sopralluogo in data 23/03/2010.

Dal confronto tra planimetria catastale, tavole di progetto del 1986, rilievo stato attuale, si evidenzia, limitatamente al bene oggetto di stima, una sostanziale coincidenza. A livello urbanistico, si rileva però che con la modifica del locale soggiorno-pranzo presente nella Pratica del 1986, non vi è il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del rapporto illuminotecnico (1/8 della superficie in pianta, come stabilito dal Decreto del 5 luglio 1975); occorre quindi adeguare il costruito affinché si rispetti tale parametro. Ciò è realizzabile con un intervento, sottoposto a pratica SCIA per modifiche distributive interne e prospettiche, appunto per il conseguimento dei requisiti igienico-sanitari. È possibile sostituire la finestra del soggiorno con una di dimensioni maggiori ed ampliare il disimpegno e la camera 3 andando così a diminuire la superficie del soggiorno-pranzo. Si propone una soluzione planimetrica nell'allegato 5 (**All. 5**). Occorrerà poi riaccatastare l'unità immobiliare e presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Ciò a meno di novità normative introdotte dalla conversione in legge del decreto “Salva Casa” del 24/05/2024, che potrebbe ridurre o eliminare le difformità riscontrate.

n) Appartamento al piano primo

Generalità:

L'appartamento occupa una porzione del piano primo del corpo dell'edificio posto verso Est (lotto A). Si accede all'appartamento da scala esterna in parte scoperta ed in parte coperta dai balconi del piano secondo che immette nel corpo scala interno con pianerottolo, in comune all'altro appartamento sullo stesso piano che, insieme all'ascensore, serve tutti gli appartamenti di questo blocco dal piano interrato fino al piano sottotetto. L'ascensore però non è accessibile da questo ingresso comune su via degli oleandri, ma il primo sbarco avviene alla quota del piano terra che corrisponde al locale autorimessa. L'accesso è quindi sfalsato.

La scala comune ha pedate, alzate e battiscopa in pietra di Trani come i ballatoi ed il disimpegno; al piano interrato la pavimentazione è con piastrelle in gres disposte normali e battiscopa sempre in pietra di Trani. Il parapetto della scala è in muratura intonacato e con copertina in pietra. I portoni di ingresso agli appartamenti sono in legno. All'ingresso del vano scala, sulla sinistra si trovano i citofoni e sulla destra le cassette della posta per le unità immobiliari servite dalla scala. Da una porta in alluminio e vetro sul retro nel piano terra si accede allo spazio antistante ai box auto e alla corsia di manovra.

L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti di forma regolare, rettangolare data dalla somma di rettangoli di cui si riportano gli indici metrici principali, tra cui le superfici calpestabili:

- soggiorno - pranzo	= mq 38,30 circa
- cucina	= mq 14,20 circa
- bagno 1	= mq 6,05 circa
- bagno 2	= mq 6,07 circa
- disimpegno	= mq 6,30 circa
- camera 1	= mq 17,25 circa
- camera 2	= mq 16,46 circa

- camera 3 = mq 12,36 circa
- locale pluriuso = mq 17,80 circa

I locali hanno altezza di 2,80 m ad eccezione della cucina e del locale pluriuso che hanno per la porzione di copertura piana altezza 2,90 m e per la parte inclinata altezza minima di 2,70 m.

Lo schema distributivo è semplice: dal pianerottolo comune, si accede nel soggiorno, di forma pressoché rettangolare che con una portafinestra affaccia sul balcone verso Sud; sulla destra rispetto al portoncino d'ingresso, si trova la zona pranzo con accesso alla cucina (ricavata chiudendo con una veranda il balcone lato Nord, intervento regolarizzato con pratica di condono) e frontalmente si accede ad un disimpegno che permette l'accesso sulla destra ad un primo bagno (denominato bagno 2) dotato di porta finestra con accesso al locale pluriuso, quindi all'altro bagno (denominato bagno 1) dotato di finestra che affaccia sempre sul locale pluriuso ed alla camera matrimoniale (detta camera 1) dotata di porta finestra con accesso al locale pluriuso e sulla sinistra ad altre due camere, la camera 2 (fronteggiante la camera 1) dotata di porta finestra con accesso al balcone lato Sud e la camera 3 (fronteggiante il bagno 1) con finestra con affaccio sul balcone lato Sud. Come la cucina (nella cui estremità verso Est è collocata la caldaia) anche il locale pluriuso è stato ottenuto dalla chiusura del balcone lato Nord a veranda con infissi in alluminio e vetro (intervento regolarizzato con pratica di condono), dalla quale è separato da vetrata con infissi in alluminio. Sia l'illuminazione, che l'areazione, del locale pranzo, dei due bagni, della camera 1, sono di tipo indiretto, in quanto le aperture si affacciano su un altro locale.

Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture risalenti all'intervento del 1986 (**All. 6**).

Finiture interne:

Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che esse sono buone, in materiale di qualità standard, in discreto stato di conservazione e manutenzione generale. In particolare, l'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti su tutto l'appartamento (tranne i due bagni) sono in ceramica, di dimensioni 31x31 cm, di colore chiaro con posa in diagonale e con fughe;
- la cucina, con mobilio su due lati ortogonali fra loro, ha rivestimento su questi di altezza 1,60 m circa con piastrelle in ceramica colore chiaro di dimensione 20x20 cm con fuga. La parete al di sotto della finestratura a nastro, è anch'essa rivestita del medesimo materiale (con altezza 85 cm);
- i battiscopa sono in gres di colore chiaro h=8 cm;
- *bagno 1*
 - il pavimento è in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore rosa chiaro, con posa normale e con fuga;
 - il rivestimento è in piastrelle di ceramica con posa varia: partendo dal basso si hanno tre file di piastrelle di dimensione 20x20 cm di altezza 60 cm dello stesso colore del pavimento, sormontate da listello con decoro che le divide da una porzione di altezza circa 140 cm formate da piastrelle 20x20 cm di colore bianco sporco poste in diagonale, con intervallate alcune piastrelle con decorazione; un'altra modanatura più grande della precedente, le divide da una fascia creata dalla posa normale di una piastrella; superiormente a questa, la parete è tinteggiata bianca. L'altezza totale del rivestimento è circa 2,35 m;
 - è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo tondo con ripiano su entrambi i lati in marmo e sottostante mobile con cassetti, vaso, bidet, vasca idromassaggio;

- *bagno 2*
 - il pavimento è in mosaico in ceramica di colore blu con fughe dello stesso colore;
 - il rivestimento è in mosaico in ceramica colorato con toni dal blu al bianco, fughe colore bianco per un'altezza di circa 2,30 metri;
 - è dotato dei seguenti sanitari in vitreuschina: lavabo con sottostante mobile, vaso, bidet, doccia idromassaggio con box in pvc; è presente la lavatrice;
 - il pavimento del balcone lato Sud è in gres rosso scuro dimensioni 15x7,5 cm posto a correre, perpendicolare alla parete dell'appartamento e battiscopa in marmo chiaro h=8 cm;
- il parapetto del balcone è in muratura intonacato e tinteggiato con copertina in pietra grigia tipo pietra Serena. L'altezza interna del parapetto è di 87 cm. Il soffitto del balcone, coperto per l'intero, è intonacato e tinteggiato e fino al filo esterno dei pilastri ha altezza 2,95 m e poi si inclina fino all'estremità del balcone raggiungendo un'altezza minima di 2,80 m e terminando con una veletta in c.a. anch'essa intonacata e tinteggiata di altezza 40 cm circa e spessore 17 cm;
- le porte interne sono in legno tamburato, dimensioni standard (70-80 cm di larghezza per altezza 2,10 m) apertura ad anta a battente tranne la porta tra soggiorno e disimpegno, che è in legno e vetro a due ante con sopra luce (dimensione di passaggio 100x210 cm), la porta tra soggiorno e cucina ad un'anta in legno e vetro di dimensione 80x210 cm di tipo scorrevole su guida parallela alla parete e la porta tra cucina e locale pluriuso in alluminio e vetro (dimensione 77 x 235 cm circa);
- gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno a due ante, quello del bagno 2 ad un'anta, apertura a battente, con vetrocamera. Gli infissi hanno paraspifferi metallici. L'oscuramento esterno è realizzato con serrande in PVC, il cui cassonetto, interno alla stanza, è in legno;

- gli infissi della vetrata della cucina e del locale pluriuso sono in alluminio con vetrocamera e sono posati a filo esterno del parapetto; sono suddivisi in porzioni fisse con vetro opaco e porzioni apribili, due nel locale pluriuso e una nella cucina, dotate di vetro trasparente;
- la ferramenta di porte e finestre è di tipo standard;
- il portone d'ingresso è in legno, blindato, ad un'anta (dim. 100x240 cm circa);
- le soglie esistenti di finestre e porte finestre, in pietra Serena, sono rivestite sia sul fronte che superiormente da una soglia con listello in marmo chiaro; alcuni frontalini si sono staccati;
- le pareti e i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifone, con caldaia, del tipo murale posta in una rientranza della parete a lato della cucina, alimentata a metano. Gli elementi radianti sono di tipo standard in ghisa, posti in nicchia su parete al di sotto delle finestre o a fianco delle portefinestre, tranne lo scalda salviette in tubolari orizzontali del bagno 2.

È presente un ventilconvettore in cucina e due nel locale pluriuso; il soggiorno e le due camere lato via degli Oleandri sono dotate di impianto di condizionamento con split a parete per il raffrescamento con relative unità esterne posizionate a terra nel balcone Nord.

L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia a cavi sfilabili e con interruttori, prese e placche di tipo standard in metallo.

L'ingresso del gas avviene da tubazione esterna posizionata insieme a quelle delle altre unità immobiliari, sulla facciata lato box auto e sale a fianco della porta condominiale nelle zone del balcone chiuse con vetrate, probabilmente nella zona tra i due appartamenti (non rintracciate all'interno).

L'appartamento è dotato di citofono ed apri porta posizionati in prossimità della porta.

Gli impianti, elettrico e di riscaldamento, essendo l'appartamento abitato, sono funzionanti; la comodataria riferisce di non usare più l'impianto di condizionamento.

Gli impianti, realizzati prima del 1990, non sono muniti di dichiarazione di conformità; la caldaia è stata sostituita nel 2001 mentre l'impianto di condizionamento è del 1996, ma la proprietà non ha fornito le dichiarazioni di conformità.

n) Soffitta al piano quinto

Si accede alla soffitta da scala condominiale dotata di ascensore solo fino al quarto piano con quindi due rampe da eseguire a piedi e da corridoio condominiale. La soffitta è posta in corrispondenza dell'appartamento sul lato Sud-Ovest dello stesso ed ha forma regolare assimilabile alla somma di due rettangoli. Si accede da porta in legno di forma triangolare di pendenza dell'andamento del solaio a falde sulla parte superiore con altezza massima di 1,76 m e minima di 1,55 m. La prima porzione della soffitta è più stretta, con la stessa larghezza del corridoio condominiale per poi aprirsi in uno spazio più ampio di dimensioni di circa 5,83 m x 4,23 m. Il soffitto è costituito dalla copertura a falde del fabbricato ed ha altezza massima di 2,05 m sul lato a destra rispetto l'ingresso ed altezza minima di 0,50 m in corrispondenza dei due lati più esterni (lato XXXXXXXXXX e lato monte). La parete a sinistra dell'ingresso ha altezza di 1,59 m. Per quanto concerne le finiture interne, si rileva che il piano sottotetto ed in particolare la soffitta in oggetto, ha pareti e soffitto con intonaco grezzo, il pavimento è in piastrelle in gres dimensioni 20x20 cm posate normali. Presenta un'apertura a tetto subito a sinistra in corrispondenza dell'allargamento della stanza, di dimensioni 36x64 cm con telaio in ferro e vetro retinato stampato. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia a cavi sfilabili e con interruttore, presa e placca di tipo standard in

metallo. Il punto luce si trova sulla parete di destra rispetto all'ingresso, presa e punto comando subito dopo la porta, sulla stessa parete.

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto con piccoli ammaloramenti nella zona dell'apertura a tetto.

n) Box auto al piano terra/seminterrato

Generalità:

Il box auto ha dimensioni rettangolari con larghezza di 5,40 metri circa e lunghezza di 10,30 metri circa; con altezza 2,40 metri circa è la porzione rettangolare di lato 4,00 x 8,90 m circa, alla quale si aggiungono le due porzioni di larghezza 1,35 m circa sul lato lungo (verso strada) e sul fondo, di altezza di 1,50 metri circa delimitate da pilastri e travi calate. È il primo box auto rispetto all'accesso dalla strada. Il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. La serranda dell'accesso carrabile dall'esterno è di tipo basculante in lamiera verniciata di dimensioni metri 2,40 x 2,05 circa. È dotato di finestra di dimensioni 55 x 30 cm sulla parete di fondo con un'altezza misurata alla soglia, rispetto alla corte, di circa 70 cm. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore rosso chiaro di dimensioni 20 x 10 cm per la porzione con altezza minore e rosso scuro della stessa dimensione per la porzione con l'altezza maggiore. Sulla parete dell'ingresso, sulla prima porzione della trave e sul primo pilastro, oltre che sulla parete di fondo, è posato un rivestimento in piastrelle colorate di dimensioni 20 x 20 cm. Sempre sulla parete dell'ingresso è presente un lavabo ed una lavatrice. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'illuminazione è garantita da due punti luce a soffitto (dotati di plafoniere neon) e tre punti luce a parete, punto presa e comando a parete.

La basculante è dotata di motore elettrico, al momento del sopralluogo non funzionante.

n) L'unità immobiliare nel Condominio

L'unità immobiliare è costituita in un condominio; l'Amministratore pro tempore è lo [REDACTED].

Millesimi di proprietà generale e particolare:

- millesimi di proprietà generale: 58,640 millesimi

Importi annui e arretrati:

- importo annuo spese condominiali per millesimi generali periodo di riferimento anno 2023: euro 900,00 circa
- arretrati al 31/10/2023: euro 750,00 circa.

r) Attestazione di prestazione energetica - D.Lgs. 192/05 - e succ. modifiche

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatta in data 17/11/2023 dal Geom. [REDACTED] che viene allegata alla presente relazione di stima. **Immobile in classe energetica F (All. 7).**

APE trasmesso alla Regione Marche – Codice Identificativo: 20231117-042045-96542.

STIMA DEI BENI IN OGGETTO

Considerazioni preliminari

La vendita di un appartamento in un edificio plurifamiliare, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare in contrazione, presenta certamente qualche difficoltà. Tale contrazione è dovuta alla situazione di crisi del mercato immobiliare perdurante da molti anni, a cui si è aggiunta la pandemia, nonostante una ripresa delle compravendite nel 2021 e 2022, poi arrestatasi. Ora, nonostante i bonus edilizi, le difficoltà permangono sia per le problematiche del settore edile, sia per la situazione internazionale. In particolare si riscontrano difficoltà per l'applicazione del 110%, dello sconto in fattura, del reperimento delle imprese per l'esecuzione dei lavori oltre che per i

prezzi elevati delle stesse e dei materiali. Inoltre, si registrano alti tassi dei mutui immobiliari, con difficoltà di accesso al credito dovuto alla precarietà delle occupazioni. Ad oggi, con il bonus 110% in scadenza, con i restanti bonus in dirittura di arrivo, l'acquisto di un immobile è difficoltoso, mentre immobili già ristrutturati con il 110% non andrebbero facilmente sul mercato per l'imposta del 26% sulla plusvalenza della vendita. Per il Comune di Senigallia, dalla rilevazione OMI, si nota comunque dal 2019 un leggero incremento dei valori unitari (tornando ai valori del secondo semestre del 2015) per la tipologia di abitazioni civili, sintomo di una piccola ripresa o comunque tenuta del mercato. Il mercato nella zona ha comunque dei prezzi unitari alti considerando che Senigallia è una città turistica sul mare ed un polo attrattivo per i paesi limitrofi.

La posizione dell'immobile, in zona residenziale centrale ben servita, prossima ai servizi principali e ad attività commerciali, al mare ed al centro storico e la presenza di accessori quali box auto e soffitta possono rendere interessante l'acquisto dell'appartamento.

Di contro le dimensioni abbastanza grandi dell'appartamento escludono magari l'acquisto di una prima casa da parte di giovani coppie o come casa per le vacanze estive.

Il metodo con cui viene effettuata la stima è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Stima

Per ottenere i valori di stima si è eseguita una ricerca di mercato confrontando i valori ottenuti con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

(OMI) della Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare per le residenze.

In zona l'edificato è circa della stessa età, essendo il quartiere Saline un quartiere relativamente giovane, costruito negli anni Ottanta; vi sono poi edifici più recenti ed oggi anche due nuove costruzioni, di cui una proprio nella stessa via del bene oggetto di stima, ma ancora in corso di ultimazione. Il nuovo ha prezzi molto elevati viste le differenti prestazioni energetiche e strutturali e quindi questo va a vantaggio della vendita dell'usato.

Sulla base della ricerca di mercato effettuata su siti internet del settore, oltre che con ricerca diretta, si può riferire che l'andamento dei prezzi d'offerta nella zona, preso un campione di circa 6 unità immobiliari, già esclusi i beni di superfici ridotte o con prezzi unitari fuori dal range medio identificato, si attesta sui 2.100,00 €/mq per unità immobiliari di circa la stessa metratura e comunque dotate di garage e soffitta, valore già depurato dal sottoscritto di un coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari pari al 20%.

I valori riportati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2023 (**All. 8**), per il Comune di Senigallia - *Fascia Periferica / Periferia Sud e Saline - per la tipologia di abitazioni civili*, oscilla tra 1.700,00 e 2.000,00 euro al mq. di superficie lorda di appartamento.

I valori riportati dal Borsino Immobiliare per il Comune di Senigallia per la zona in cui si trovano i beni oggetto di stima, per la tipologia di abitazione civile, in stabili di fascia media nella zona oscillano tra 1.345,00 euro e 2.046,00 euro a metro quadrato di superficie lorda

Confrontando i valori rilevati dalla ricerca di mercato con quelli riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, si vede che i primi risultano essere superiori. In normali condizioni, il bene regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, verrebbe dal sottoscritto stimato in euro 1.900,00 al metro quadrato.

Vista la situazione di non conformità urbanistica dell'appartamento (come indicato al punto h) il valore unitario di stima sarà quindi considerato più basso decurtandolo delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare.

I beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione (come il fatto che la 'camera 1' e i due bagni non abbiano illuminazione ed areazione diretta ma su altra stanza), vengono stimati con valori unitari assunti nella parte alta della forchetta indicata nel 2° semestre dell'anno 2023 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e precisamente:

- appartamento mq. 153,50 x 1.900,00 = € 291.650,00
- balconi (pertinenza esclusiva di ornamento)
 - (30% di 1.900 €/mq) mq. 25,00 x 0,30 x 1.900,00 = € 14.250,00
 - (10% di 1.900 €/mq) mq. 3,40 x 0,10 x 1.900,00 = € 646,00
- soffitta al piano quinto
 - (20% di 1.900 €/mq) mq. 6,60 x 0,20 x 1.900,00 = € 2.508,00
 - (10% di 1.900 €/mq) mq. 25,30 x 0,10 x 1.900,00 = € 4.807,00
- box auto
 - (50% di 1.900 €/mq) mq. 37,30 x 0,50 x 1.900,00 = € 35.435,00
 - (15% di 1.900 €/mq) mq. 25,40 x 0,15 x 1.900,00 = € 7.239,00

TOTALE = € 356.535,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, sia stimabile in **euro 356.535,00**. A tale importo vanno sottratti:

- per le opere di ripristino interne e prospettiche per l'adeguamento ai requisiti di illuminazione del soggiorno (demolizione e ricostruzione pareti disimpegno e camera 3 e sostituzione infisso come da soluzione prospettata nell'allegato 5, manutenzione straordinaria impianto elettrico):

per opere edili ed impiantistiche	6.000,00 €
spese tecniche per progetto e redazione di pratica SCIA	1.270,00 €
spese tecniche per Direzione Lavori e Sicurezza	1.400,00 €
diritti di segreteria del Comune di Senigallia per SCIA	80,00 €
spese tecniche per variazione catastale	350,00 €
diritti di presentazione per nuovo accatastamento	50,00 €
spese tecniche per redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità	450,00 €
diritti di segreteria del Comune di Senigallia per S.C.A.	<u>75,00 €</u>
TOTALE (I.V.A. inclusa)	9.675,00 €

L'importo, al netto delle spese, è pari ad euro 346.860,00.

CONCLUSIONE

Il valore di mercato dell'unità immobiliare (appartamento, soffitta e box auto) ubicata in Comune di Senigallia, Via degli Oleandri, 17, censita al Catasto Fabbricati al foglio 30, mapp. 495 sub 29-1, valutato con i criteri sopra indicati, viene nel luglio 2024, stimato in euro 346.860,00 (trecentoquarantaseimilaottocentosessanta/00).

Senigallia, settembre 2024.

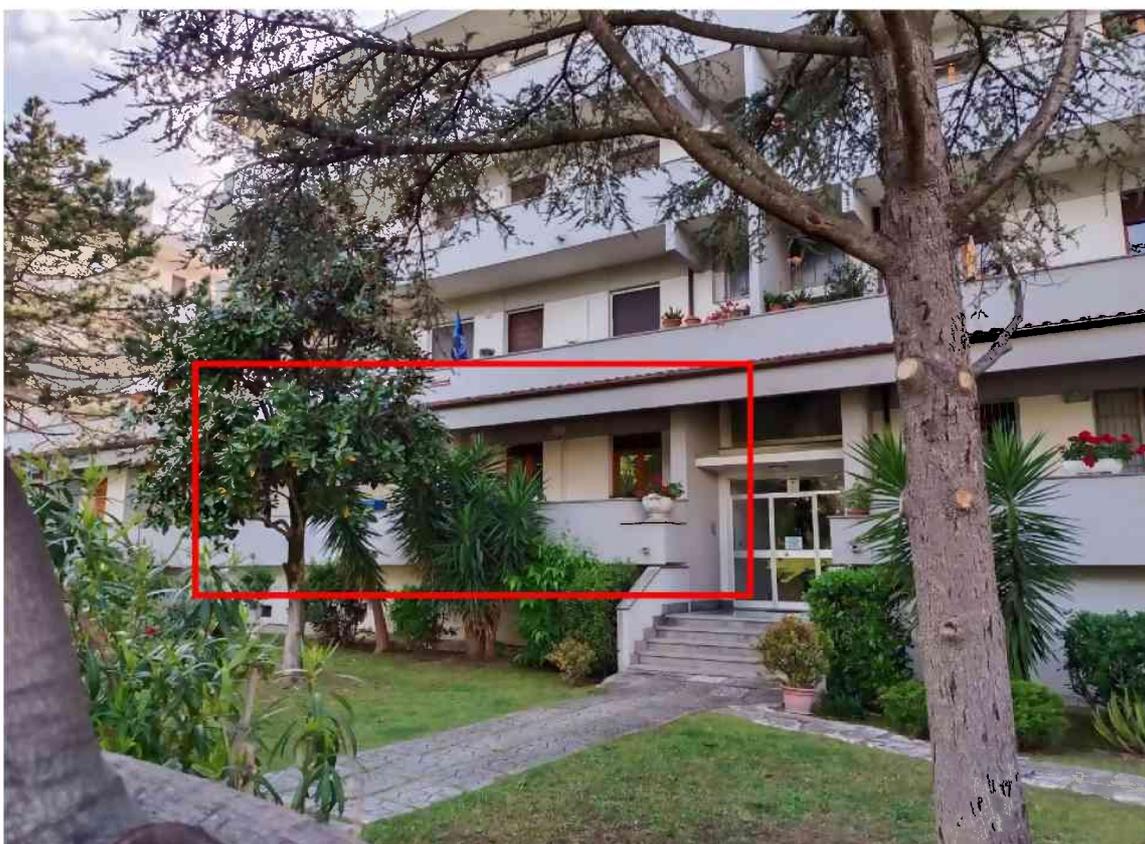
Il C.T.U.

Ing. Giacomo Barucca

Documentazione fotografica
Caratteristiche costruttive dell'edificio



Vista dell'edificio condominiale da via degli Oleandri



Vista dell'edificio condominiale da via degli Oleandri con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima



Vista da via delle Genziane con indicazione dell'unità immobiliare oggetto di stima