

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO: Relazione tecnica estimativa di immobili siti in Senigallia, Via Trieste n. 10 (AN)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA
Sezione Fallimentare

Liquidazione controllata del Patrimonio – D. Lgs. 12.01.2019 n. 14

Tribunale di ANCONA
R.G. n. PU 54-1/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI
Liquidatore: dott. Marco Taviani



Domicilio Fiscale: Via San Marino n.15 – 60035 Jesi (AN)

Partita IVA: 02514570429 - Codice Fiscale: BLLFRZ84E05E388G

e-mail: ingfabriziobelluzzi@gmail.com;

PEC: fabrizio.belluzzi@ingpec.eu;

Cell: 333/4496457

SOMMARIO

SOMMARIO	2
PREMESSE	4
Data del sopralluogo	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
Dati generali	4
Individuazione catastale	6
Descrizione dei beni	10
Condizioni di manutenzione	11
Atti compravendita	11
Caratteristiche dimensionali	11
VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI	12
Verifiche urbanistiche	12
Verifiche edilizie	13
Verifiche catastali	15
Certificazione energetica	15
VALUTAZIONI	16
Premessa	16
Presupposti della valutazione	16
Criteri estimativi adottati	16
Stima per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento	16
Indagine di mercato	16
Dati generali della rilevazione	21
Ricerca valore venale	21
CONSIDERAZIONI	22
CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	25
A _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	26
ESTERNO	26
INTERNO	28
B _ DOCUMENTAZIONE CATASTALE	38
-Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 33);	38
-Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 17);	38
-Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 28);	38
-Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 40);	38
-Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 33);	38

-Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 17);.....	38
-Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 28);.....	38
-Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 40);.....	38
-Estratto di Mappa - Vax (Foglio 10 - Particella 2877);	38
-Dimostrazione subalterni (Foglio 10 - Particella 2877).	38
C _ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	38
-Concessione edilizia n° 149 del 20/10/1993;	38
-Variante n.C96/202 del 24/06/1996;.....	38
-Variante n.A97/46 del 15/04/1997;.....	38
-Autorizzazione di Abitabilità parziale n.88/96 del 18/12/1996;.....	38
-Autorizzazione di Abitabilità parziale n.71/97 del 18/12/1997.....	38
D _ ATTI NOTARILI.....	38
-Compravendita del 10/06/2002 (Repertorio n.171251, Fascicolo n.24837), Notaio Sgolacchia Dalmazio ...	38
-Donazione del 08/06/2011 (Repertorio n.137904, Raccolta n.18304). Notaio Maria Chiara Scardovi	38
-Decreto di Trasferimento del 28/06/2022. Giudice Giuliana Filippello.	38
-Risoluzione atto di donazione del 27/11/2023 (Repertorio n.137280, Raccolta n.44021). Notaio Enrico Cafiero	38
E _ Visura Camerale One One Immobiliare srl	38
F _ APE (Attestato Prestazione Energetica)	38

PREMESSE

Il sottoscritto è stato nominato quale perito-estimatore, al fine di determinare il reale e concreto valore degli immobili oggetto di liquidazione per procedere alla vendita.

Come richiesta del Liquidatore Dott. Marco Taviani, autorizzato in data 08/03/2024 dal Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani.

Come da richiesta di chiarimenti del 15/03/2024 e risposta del 18/03/2024 al Liquidatore Dott. Marco Taviani, all'interno del perimetro di stima ricadrebbero i seguenti immobili distinti catastalmente al Foglio 10, particella 2877:

-sub 33-43 (A/2)_ appartamento con corte graffata;

-sub 17 (C/6) _ garage;

-sub 40 (F/1) _ area urbana;

-sub 28 (C/6) _ garage _ di proprietà XXXXXXXXXX

Data del sopralluogo

10/05/2024

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dati generali

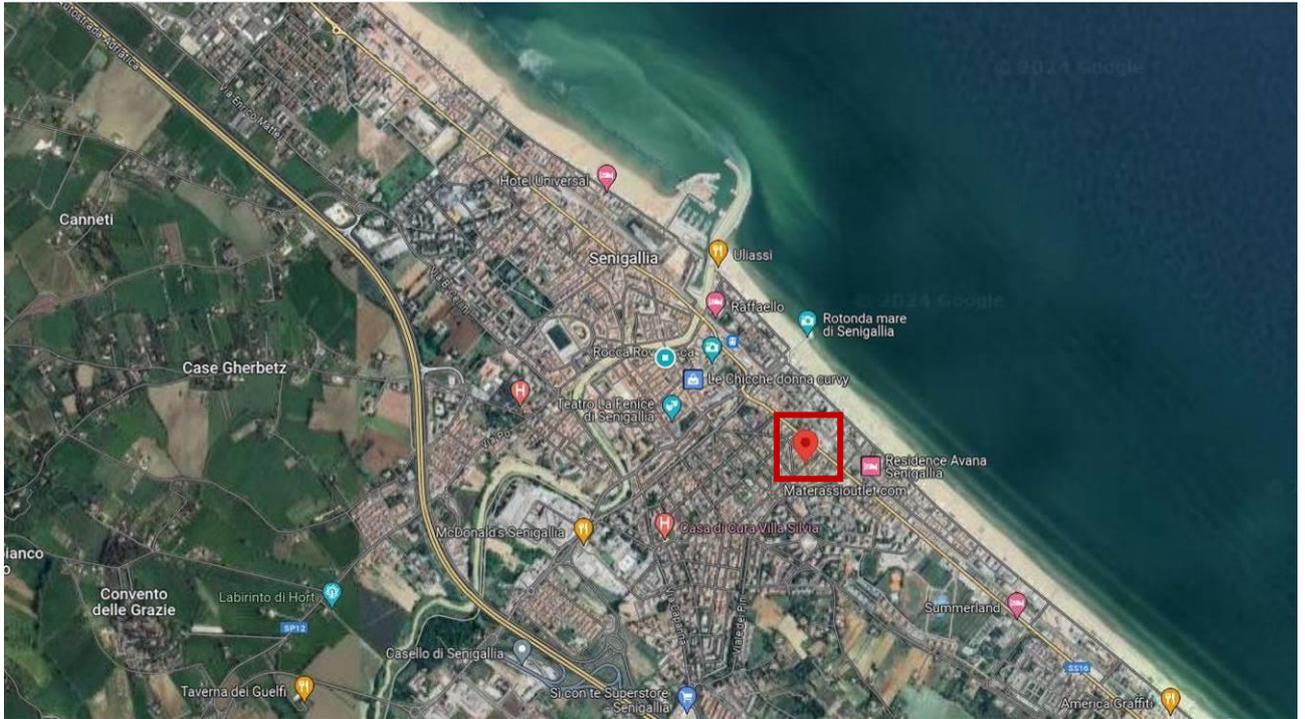
Beni stimati situati nel Comune di Senigallia, Via Trieste n. 10 (AN):

- appartamento posto al piano terra e primo e cantina al piano primo sottostrada (sub 33) con corte graffata (sub 43);

- garage posto al piano primo sottostrada (sub 17);

- garage posto al piano primo sottostrada (sub 28);

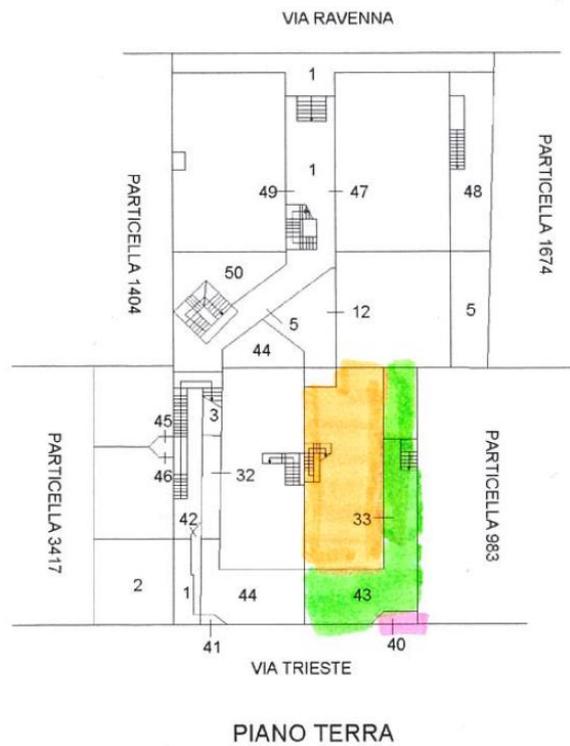
- area urbana (sub 40).



Individuazione dell'immobile



Ortofoto di dettaglio



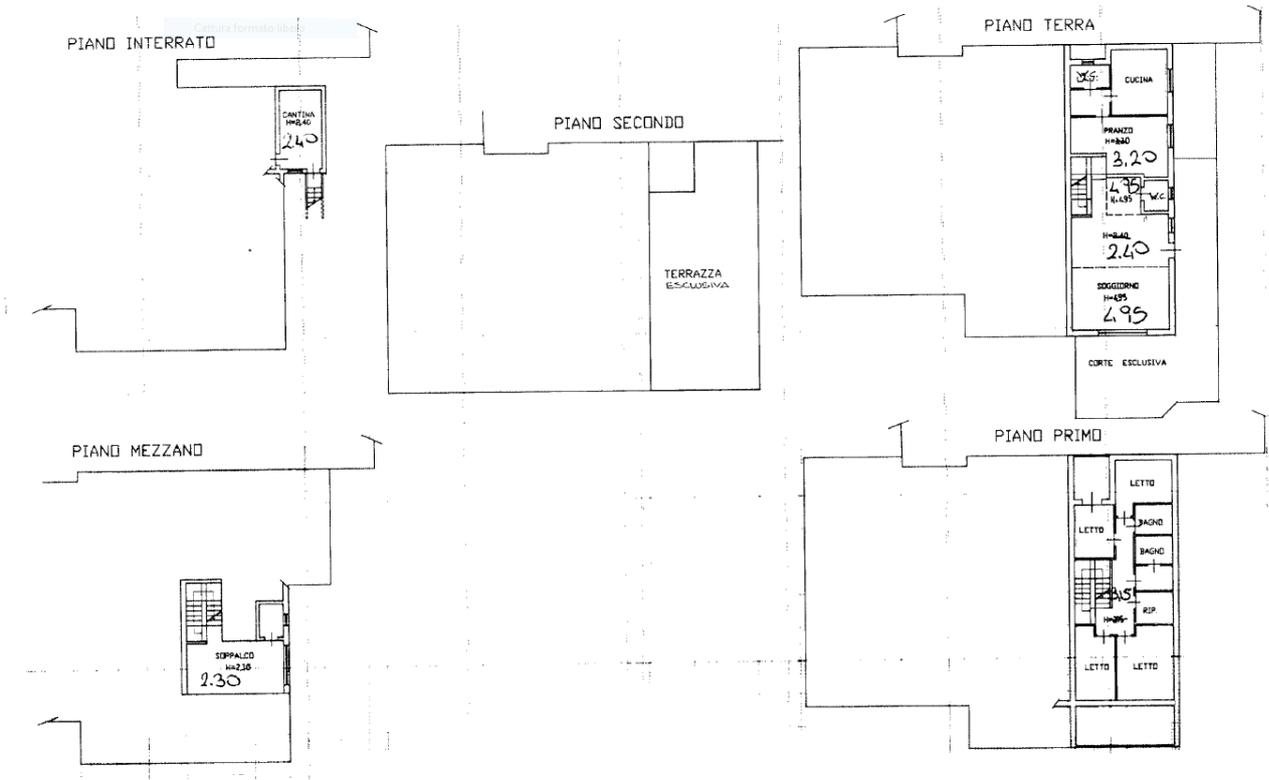
Stralcio dimostrazione Subalterni _ Foglio 10, Particella 2877_ Piano Terra



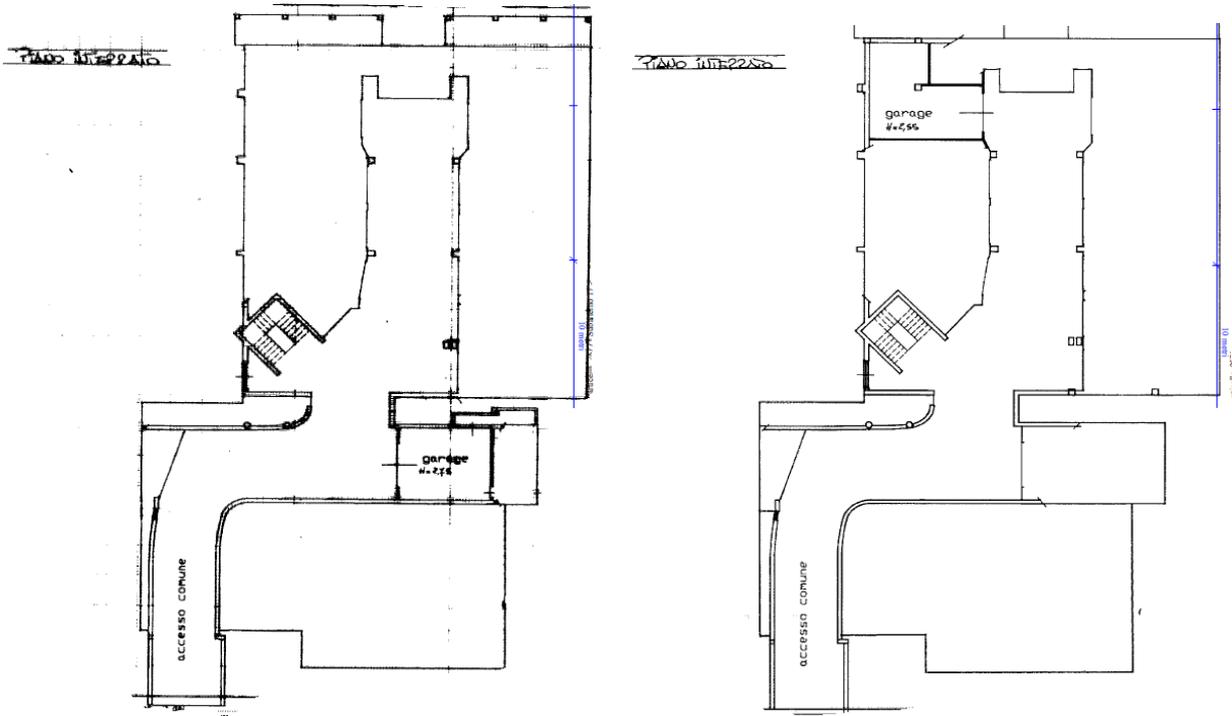
Stralcio dimostrazione Subalterni _ Foglio 10, Particella 2877_ Piano Primo e Ammezzato



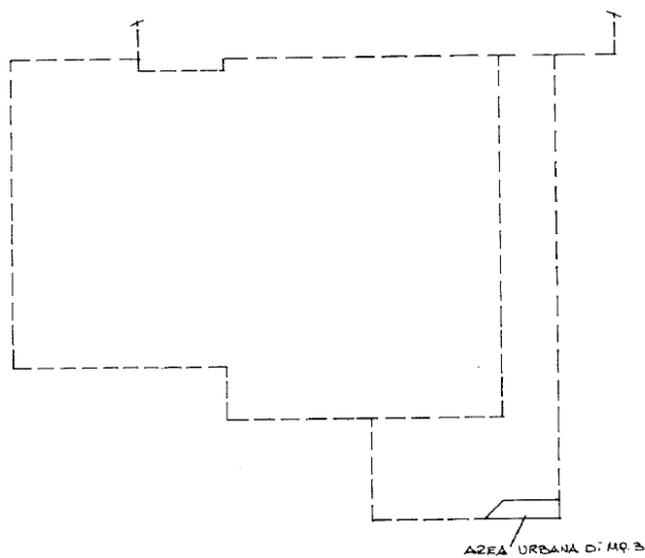
Stralcio dimostrazione Subalterni _ Foglio 10, Particella 2877_ Piano Secondo e Primo sottostrada



Stralcio Planimetria catastale _ Foglio 10, Particella 2877, Sub 33



Stralcio Planimetria catastale _ Foglio 10, Particella 2877, Sub 17 - 28



Stralcio Planimetria catastale _ Foglio 10, Particella 2877, Sub 40

Descrizione dei beni

I beni oggetto di perizia possono essere raggruppati in due lotti distinti.

(Tale divisione è dovuta alla vendibilità dei cespiti e dal fatto che il Lotto 1 è contraddistinto da dei beni con usufrutto e nuda proprietà, mentre il lotto 2 è una intera proprietà).

Lotto 1: costituito da appartamento di civile abitazione posto su più piani (sub 33) con corte (sub 43 graffato), oltre a corte esterna (sub 40) e garage al piano interrato (sub 17).

Il cespite di cui fa parte l'appartamento è composto:

- al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina e due bagni;
- al piano ammezzato un soppalco con studio;
- al piano primo da quattro camere da letto, disimpegni, due bagni, antibagno e ripostiglio, oltre ad una terrazza ed un balcone;
- al piano interrato una cantina ed un garage (sub 17);
- una porzione di corte (sub 40).

Pavimenti in marmo nella zona giorno e nei bagni della zona notte; parquet nelle camere.

Nella corsia dei garage pavimento in liscio cementizio e gres nei garage (sub 17 e 28) e nella cantina (sub 33).

Corte pavimentata.

Gli infissi sono in legno con oscuramenti con tapparelle in pvc.

L'impianto di riscaldamento sono del tipo autonomo a radiatori, con caldaia nella veranda sul retro al Piano Terra. Vi è inoltre un camino al piano terra.

Altri impianti: vi è impianto di allarme, cancello automatico telecomandato su autorimessa condominiale.

No condizionamento, né fotovoltaico

Bagno al piano terra completo con wc e bidet, lavabo e doccia.

Due bagni al piano primo, il primo completo con wc e bidet, lavabo e vasca idromassaggio.

Il secondo completo con wc e bidet, lavabo e doccia.

Lotto 2: costituito da garage al Piano Interrato (sub 28).

Il garage al Piano Interrato è caratterizzato da una forma a L.

Pavimento in gres.

L'intero edificio è stato realizzato tra il 1993 e il 1997, in seguito ad una Ristrutturazione di edificio con Cambio di destinazione d'uso

Si sviluppa in totale su due piani fuori terra (lato via Trieste) ed un piano interrato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e necessitano di una manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da una struttura in c.a. con tamponature a cassetta in laterizio.

Condizioni di manutenzione

Nel complesso il Condominio si trova in condizioni di manutenzione normali.

Tuttavia internamente all'appartamento (sub 33) si riscontrano danni causati dalle recenti alluvioni che hanno colpito la città di Senigallia negli ultimi anni, con ancora i segni del fango e dell'umidità di risalita. La caldaia necessita una sostituzione.

Nel garage (sub 28) l'impianto elettrico non è funzionante e la porta basculante risulta danneggiata.

Atti compravendita

Relativamente agli immobili siti in Senigallia, Via Trieste n. 10 (AN), distinti catastalmente al Foglio 10, particella 2877, sub vari (33-43, 17, 40) risultano i seguenti Atti notarili:

*Atto del 10/06/2002 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 171251 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7632.1/2002 Reparto PI di ANCONA - Pratica n. 191620 in atti dal 11/07/2002;

*Atto del 08/06/2011 Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Sede CESENA (FC) Repertorio n. 137904 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 8792.1/2011, Reparto PI di ANCONA in atti dal 01/07/2011;

*Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/06/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1158 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 20682.1/2022 Reparto PI di ANCONA in atti dal 16/12/2022;

*ALTRI ATTI del 27/11/2023 Pubblico ufficiale ENRICO CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 137280 Registrazione Volume 1T n. 7110 registrato in data 04/12/2023 - RISOLUZIONE DI DONAZIONE Voltura n. 662.1/2024 - Pratica n. AN0005036 in atti dal 16/01/2024.

Caratteristiche dimensionali

		Metrature	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata	
		[mq]	[-]	[mq]	
1	Sub 43	Appartamento PT	111,62	1,00	111,62

	Soppalco (piano mezzano)	22,00	0,80	17,60
	Corte esclusiva PT	87,74	0,10	8,77
	Appartamento P1	92,00	1,00	92,00
	Terrazza P1	15,00	0,35	5,25
	Balcone P1	5,73	0,25	1,43
	Cantina PS1	14,55	0,40	5,82
Sub 17	Garage PS1	30,00	0,50	15,00
Sub 40	Area urbana	3,00	0,05	0,15
TOT				257,65

			Metrazure	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata
			[mq]	[-]	[mq]
2	Sub 28	Garage PS1	36,00	0,50	18,00
TOT					18,00

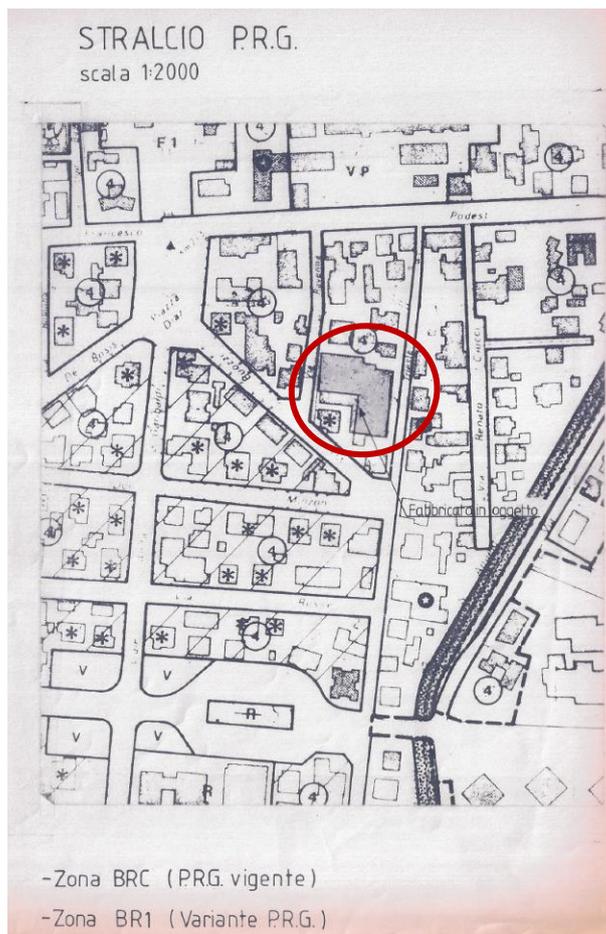
Altezze interne:

- appartamento piano Terra = 3,18 m (medio);
- soggiorno con doppia altezza = 4,95 m;
- appartamento piano primo = 3,13 m
- cantina Piano Interrato = 2,74m circa.
- Garage (sub 17) Piano Interrato = 2,74m circa.
- Garage (sub 28) Piano Interrato = 2,54m circa.

VERIFICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI

Verifiche urbanistiche

Sulla base del P.R.G. del Comune di Senigallia l'immobile ricade in **zona B**.



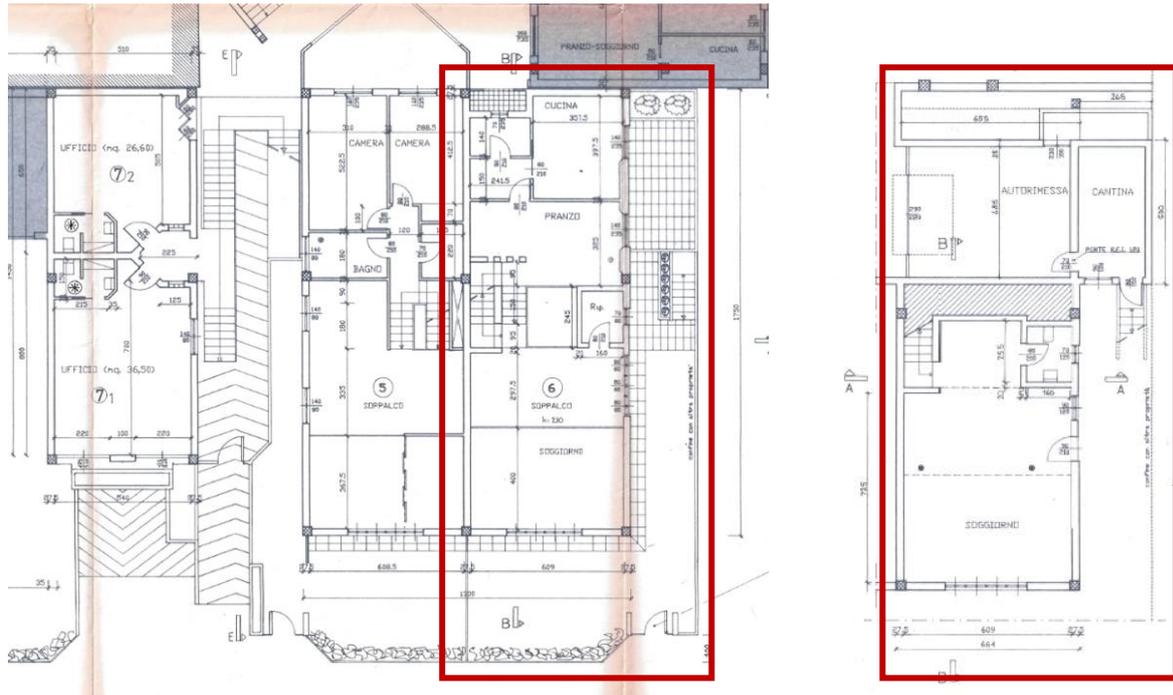
Stralcio P.R.G. del Comune di Senigallia

(allegato alla Variante n.C96/202 del 24/06/1996)

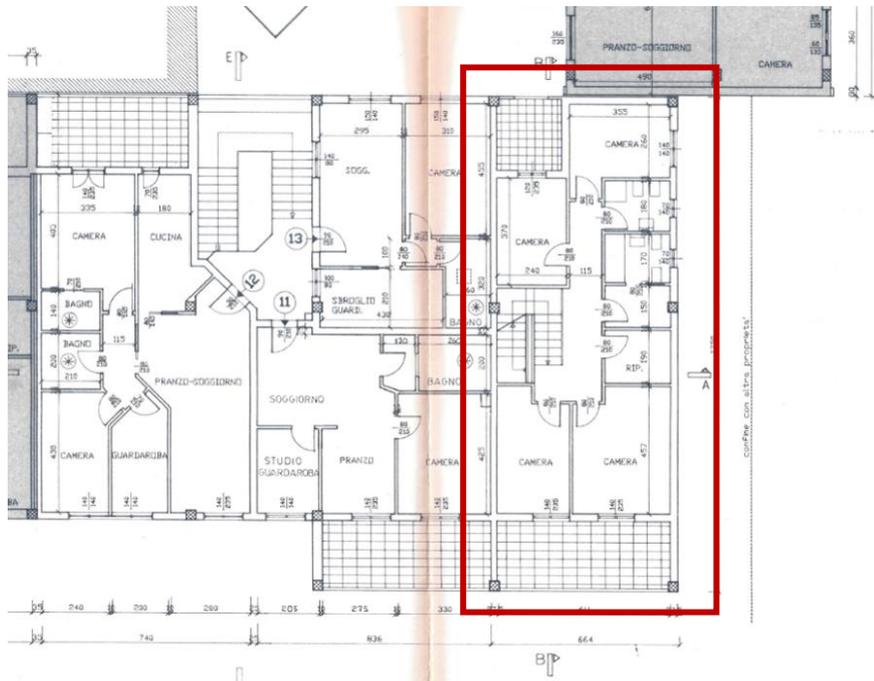
Verifiche edilizie

L'immobile è autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 149 del 20/10/1993 (per la Ristrutturazione di edificio compreso tra Via Ravenna e Via Trieste con Cambio di destinazione d'uso);
- Variante Prot. 6963 del 09/12/1993;
- Variante n.C96/202 del 24/06/1996;
- Variante n.A97/46 del 15/04/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n.88/96 del 18/12/1996;
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n.71/97 del 18/12/1997.



Stralcio Tav. 7_ Pianta Terra e Rialzato



Stralcio Tav. 8_ Pianta Primo

Tuttavia, considerando le difformità (anche catastali di cui al successivo paragrafo), è plausibile la necessità di una sanatoria urbanistica per diversa distribuzione degli spazi interni, mediante pratica di

C.I.L.A. in sanatoria per un costo stimato di € 1.000 per sanzione amministrativa, € 80 per diritti di segreteria ed € 1.000 per spese tecniche, per un totale di € 2.080 da sottrarsi al valore del bene.

Verifiche catastali

A livello catastale, dal sopralluogo effettuato il giorno 10/05/2024 si rileva che l'immobile risulta non completamente conforme alle planimetrie catastali, in particolar modo relativamente al sub 33.

Risultano infatti le seguenti difformità:

- realizzazione di un gradino rialzato all'ingresso al Piano Terra;
- diverso posizionamento di alcune tramezzature (nel wc e lavanderia in fondo a sinistra);
- mancata rappresentazione grafica dei pilastri che reggono il soppalco;
- mancata rappresentazione grafica del camino nella sala da pranzo;
- errata rappresentazione grafica della tramezzatura tra le due camere da letto;
- mancata realizzazione della tramezzatura del corridoio che divide la terza camera, per la quale ora si passa per accedere alla quarta camera;
- mancata realizzazione di una spalletta nel primo bagno al Piano Primo;
- mancata rappresentazione grafica delle 2 porte finestre nelle camere che si affacciano nel terrazzo.

Tali difformità possono essere sanate, a seguito della sanatoria urbanistica di cui al paragrafo precedente, mediante una nuova pratica catastale (DOCFA) per un costo stimato di € 50 per diritti di segreteria e € 400 per spese tecniche, per un totale di € 450 da sottrarsi al valore del bene.

Certificazione energetica

L'immobile (appartamento sub 33) rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 e ss.mm.ii., ai fini della vendita.

Attualmente vi è un APE a firma dell'Ing. Battisti Piercarlo del 06/03/2019 (Classe energetica F).

Ricevuta Trasmissione 2019-6564, valido fino al 31/12/2020, pertanto risulta scaduto ed occorre provvedere a redigerne uno aggiornato (costo stimato 500,00€).

VALUTAZIONI

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

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

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

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.

Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza:

- stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione

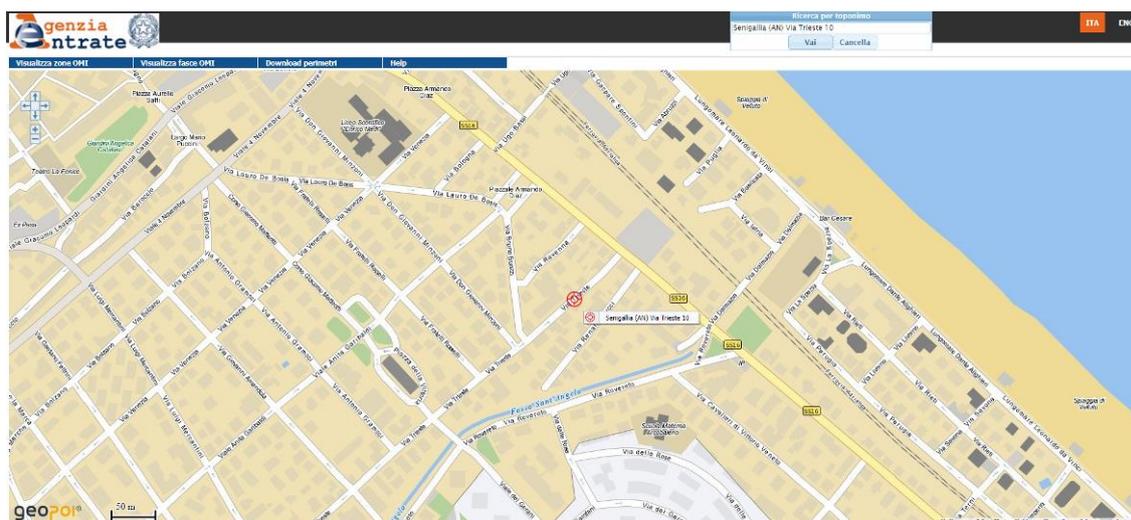
Si sono utilizzati come confronto i valori I' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Stima per congruità rispetto al mercato immobiliare di riferimento

Indagine di mercato

Si riportano di seguito le quotazioni medie per i beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione, rilevate dai listini OMI – Agenzia del Territorio:

data della rilevazione: 17/06/2024



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: SENIGALLIA

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD**

Codice zona: C1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2450	L	5,6	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1850	L	5,2	6,8	L
Abitazioni signorili	Normale	2050	2950	L	6,4	9,1	L
Box	Normale	880	1100	L	5,8	7,1	L
Ville e Villini	Normale	2250	3200	L	6,8	9,5	L

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERIA SUD E SALINE**

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2000	L	6,4	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1750	L	4,8	6	L
Box	Normale	790	1100	L	5,6	8,1	L
Ville e Villini	Normale	2500	3600	L	7,3	10,4	L

Fascia/zona: **Periferica/LUNGOMARE**

Codice zona: D4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2700	L	6,5	9,1	L
Abitazioni signorili	Normale	2200	3100	L	6,3	8,8	L
Box	Normale	1050	1500	L	13,1	19,6	L

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2500	L	6,2	9	L

Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,6	6,8	L
Abitazioni signorili	Normale	2300	3400	L	6,8	10,1	L
Box	Normale	960	1250	L	8,6	11,2	L

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE OVEST**

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

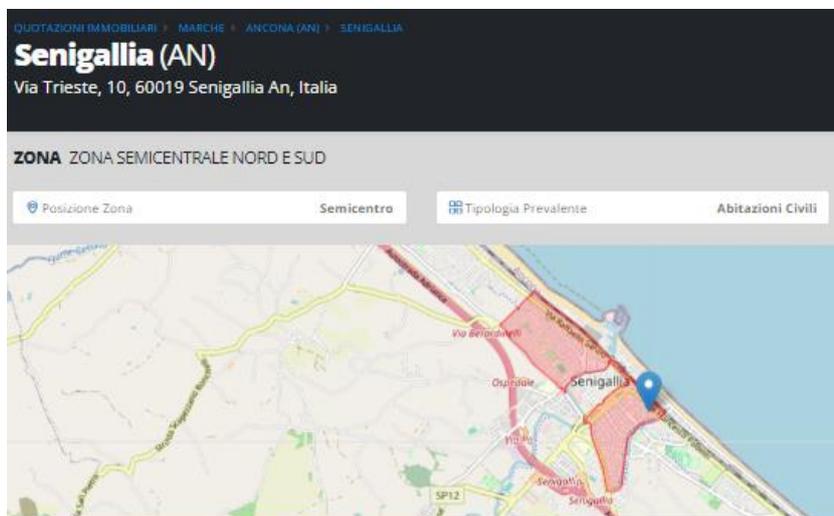
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1900	L	4,6	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	3,2	4,5	L
Box	Normale	700	930	L	5,8	7,7	L
Ville e Villini	Normale	1500	2100	L	4,1	5,9	L

Fase del mercato immobiliare: espansione contrazione recessione recupero

Si riportano inoltre di seguito le quotazioni medie per i beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione, rilevate dai listini Borsino Immobiliare:

Data della rilevazione: 01/07/2024

Zona: **ZONA SEMICENTRALE NORD E SUD**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.783	Valore medio Euro 2.339	Valore massimo Euro 2.895	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.546	Valore medio Euro 1.840	Valore massimo Euro 2.134	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1.300	Valore medio Euro 1.488	Valore massimo Euro 1.677	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 2.023	Valore medio Euro 2.524	Valore massimo Euro 3.025	Valuta subito questo immobile

I prezzi della zona sono noti per informazioni assunte in loco c/o studi tecnici del posto e da informazioni assunte via internet presso la banca dati del "Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate" e "Borsino Immobiliare".

La fascia di valori di riferimento tra quelle espresse dall'Omi è quella per abitazioni civili, che per la zona in oggetto è fornita per immobili in condizioni di manutenzione normale; data la tipologia e le caratteristiche del bene (e dello stabile in cui si trova, in buone condizioni, senza ascensore) si ritiene di assumere il valore di 2.000,00 €/mq.

Tale importo si è preso cautelativamente un valore medio (tra 1.850,00 € e 2.450,00 €), ulteriormente decurtato di una percentuale per tenere in considerazione la manutenzione necessaria.

Per quanto concerne il Lotto 2 (garage) si è cautelativamente considerato un coefficiente di ragguaglio di 0,4 (anziché di 0,5) per tenere conto dello stato manutentivo dei locali.

La forbice OMI per box nella zona del cespite risulta infatti tra 880€ e 1.100€.

Nel nostro caso si è considerato un valore di 800€ (ovvero lo 0,4 di 2.000€).

La fascia di valori di riferimento tra quelle espresse dal Borsino Immobiliare è quella per abitazioni di in stabili di prima fascia; data la tipologia e le caratteristiche del bene si ritiene congruo il valore medio della forbice, e congruente con quanto espresso dall'OMI.

Dati generali della rilevazione

Fonte:

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> venditore | <input type="checkbox"/> acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> agenzia immobiliare |
| <input type="checkbox"/> mediatore (sensale) | <input type="checkbox"/> notai (compromessi) | <input checked="" type="checkbox"/> tecnici di imprese edili |
| <input type="checkbox"/> amministratori di condominio | <input type="checkbox"/> parenti, amici o conoscenti | <input checked="" type="checkbox"/> liberi professionisti (geometri, ingegneri, architetti) |

Ricerca valore venale

A seguito del seguente procedimento di stima: valore venale:

Lotto 1: costituito da appartamento di civile abitazione posto su più piani (sub 33) con corte (sub 43 graffato), oltre a corte esterna (sub 40) e garage al piano interrato (sub 17).

Metrature	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata	Valore	STIMA
[mq]	[-]	[mq]	[€/mq]	[€]

1	Sub 43	Appartamento PT	111,62	1,00	111,62	2.000,00 €	223.240,00 €
		Soppalco (piano mezzano)	22,00	0,80	17,60	2.000,00 €	35.200,00 €
		Corte esclusiva PT	87,74	0,10	8,77	2.000,00 €	17.548,00 €
		Appartamento P1	92,00	1,00	92,00	2.000,00 €	184.000,00 €
		Terrazza P1	15,00	0,35	5,25	2.000,00 €	10.500,00 €
		Balcone P1	5,73	0,25	1,43	2.000,00 €	2.865,00 €
		Cantina PS1	14,55	0,40	5,82	2.000,00 €	11.640,00 €
	Sub 17	Garage PS1	30,00	0,50	15,00	2.000,00 €	30.000,00 €
	Sub 40	Area urbana	3,00	0,05	0,15	2.000,00 €	300,00 €
	TOT					257,65	

		Metrature	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata	Valore	STIMA	
		[mq]	[-]	[mq]	[€/mq]	[€]	
2	Sub 28	Garage PS1	36,00	0,40	14,40	2.000,00 €	28.800,00 €
TOT				14,40		28.800,00 €	

Pertanto si ha:

Lotto 1	515.300,00 €
Lotto 2	28.800,00 €
TOT	544.100,00 €

CONSIDERAZIONI

Dal valore del Lotto 1 devono essere sottratti i costi per le sanatorie urbanistica e catastale e per la redazione dell'APE, stimati in un totale di € 3.030,00.

- Cila in sanatoria + sanzione	2.080,00 €
- pratica catastale	450,00 €
- APE	500,00 €
	3.030,00 €

Pertanto si ha:

Lotto 1 (regolarizzato)	512.270,00 €
Lotto 2	28.800,00 €
TOT	541.070,00 €

NUDA PROPRIETA' ED USOFRUTTO

La **nuda proprietà** risulta consistere nel valore venale del bene al netto dell'usufrutto. In altri termini, essa rappresenta una "compressione" che il diritto di proprietà subisce per la presenza di taluni diritti reali; invero, quando sul bene grava un diritto di godimento come l'usufrutto, il nudo proprietario è impedito dall'utilizzare la res fin a quando permanga il diritto medesimo, subendo una limitazione della propria facoltà di disporre e godere della cosa in modo pieno ed esclusivo.

Al contrario l'**usufrutto**, disciplinato dagli artt. 978 e ss c.c., è un diritto reale di godimento su cosa altrui, che consente al titolare (usufruttuario) di godere e disporre della cosa oggetto di usufrutto e di raccoglierne i frutti, per tutta la vita o per un tempo determinato, con il solo limite di non alterarne la destinazione economica: l'usufruttuario può dunque trarre dalla res ogni utilità da essa derivante, con l'unico vincolo di conservarla e non mutarne carattere e natura.

Nel caso in questione per il Lotto 1, costituito dai sub 33 (43) + 17 + 40, si ha come intestatari:

 _ Nuda proprietà 1/1
_ Usufrutto 1/1

Da visura camerale della ONE ONE IMMOBILIARE SRL si ha:

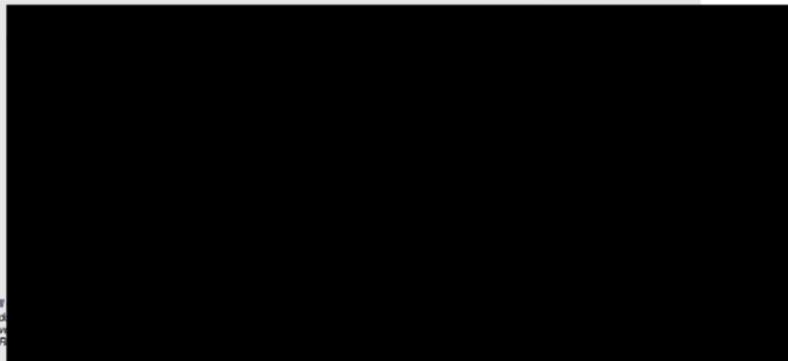


Camera di Commercio della ROMAGNA - FORLÌ-CESENA e RIMINI

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE



Stralcio Visura camerale Società One One Immobiliare srl

2 Informazioni da statuto/atto costitutivo	
Registro Imprese	Codice fiscale e numero di iscrizione: 04398770406 Data di iscrizione: 05/07/2018 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA, Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma Data atto di costituzione: 20/06/2018
Estremi di costituzione	
Sistema di amministrazione	amministratore unico (in carica)
Oggetto sociale	LA SOCIETA' HA PER OGGETTO LA SEGUENTE ATTIVITA': - LA COSTRUZIONE DI IMMOBILI CIVILI ED INDUSTRIALI, PER CONTO PROPRIO O DI TERZI, ANCHE MEDIANTE L'ASSUNZIONE DI APPALTI DA PRIVATI OD ENTI PUBBLICI, ... GLI AMMINISTRATORI SONO INVESTITI DI TUTTI I POTERI DI GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA SOCIETA' PER L'ATTUAZIONE DELL'OGGETTO SOCIALE, SALVA LA COMPETENZA ATTRIBUITA ALLA DECISIONE DEI SOCI AI SENSI DI LEGGE. ...
Poteri da statuto	
Sistema di amministrazione e controllo	
durata della società	Data termine: 31/12/2050
scadenza esercizi	Scadenza primo esercizio: 31/12/2018 Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60
sistema di amministrazione e controllo contabile	Sistema di amministrazione adottato: amministratore unico
organi amministrativi	amministratore unico (in carica)

Relativamente al valore della nuda proprietà del Lotto 1 si specifica quanto segue.

A livello statutario, come si evince dalla visura, il termine della [REDACTED] titolare del diritto d'usufrutto, è fissato al 31/12/2050, pertanto, dalla data di predisposizione della presente relazione residuano circa 26 anni (altrimenti il sottoscritto avrebbe dovuto considerare un arco temporale massimo pari a 30 anni, come da prassi per le persone giuridiche).

Considerando:

-Usufrutto a Termine per rimanenti 26 anni

-Interesse Legale Vigente: 2,50%¹

si ha:

¹ Con il Decreto 29 novembre 2023, pubblicato sulla G.U. n. 288 dell'11/12/2023, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato il tasso di interesse legale con decorrenza 1° gennaio 2024.

A partire dal primo gennaio 2024 il nuovo tasso di interesse legale è fissato nella misura del 2,5%, valore dimezzato rispetto al 5% del 2023.

Il valore del tasso è stato stabilito sulla base del rendimento medio lordo di titolo di Stato di durata non superiore ai 12 mesi e del tasso di inflazione.

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio Et :

Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto a Termine

Valore della piena propriet�	€ 512.270,00
Durata dell'usufrutto	26 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Valore dell'usufrutto	€ 242.696,62
Valore della nuda propriet�	€ 269.573,38

CONCLUSIONI

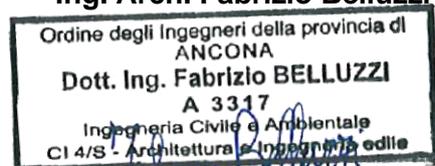
Riassumendo si sono ottenuti i seguenti valori (arrotondati):

Lotto 1 (nuda propriet�)	269.500,00 €
Lotto 2	28.800,00 €
TOT	298.300,00 €

Jesi, 01/07/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Arch. Fabrizio Belluzzi



ALLEGATI

Documentazione fotografica.

-Esterno;

-Interno.

A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO



Prospetto principale _ Via Trieste



Prospetto principale _ Via Trieste (Ingresso garage)



Prospetto Laterale



Corte ingresso

INTERNO

APPARTAMENTO PIANO TERRA



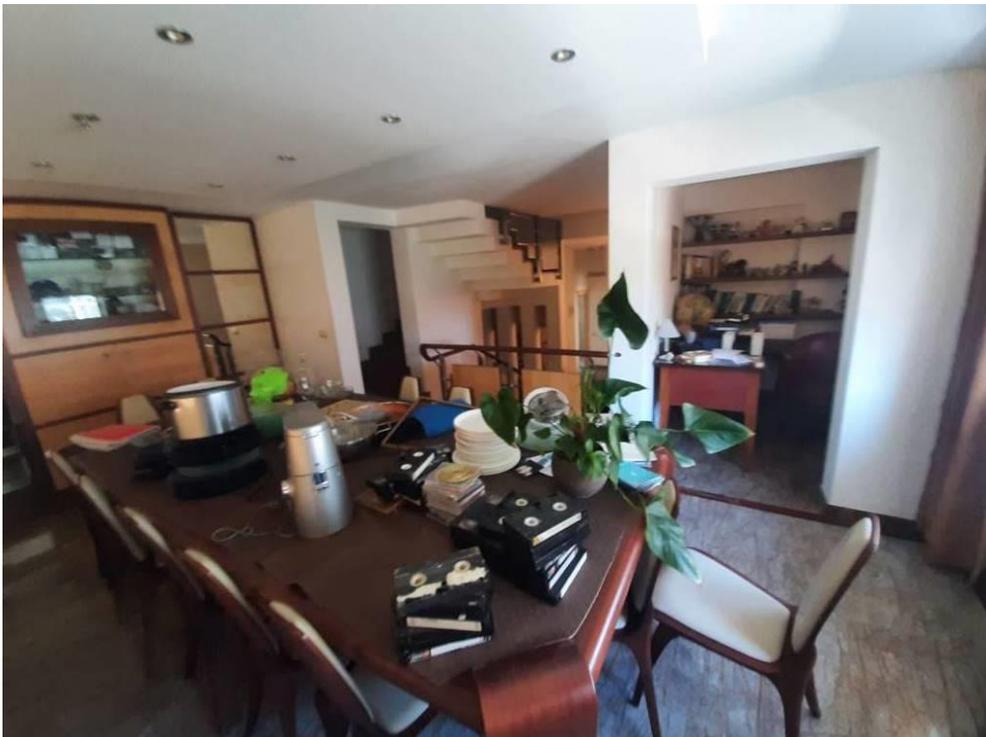
Ingresso / Soggiorno



Pranzo



Cucina



Soppalco



Bagno



Lavanderia

APPARTAMENTO PIANO PRIMO



Camera da letto 1



Camera da letto 1



Camera da letto 3



Camera da letto 4



Bagno 1



Bagno 2



Terrazza



Balcone

GARAGE E CANTINE



Rampa condominiale



Corsia di manovra condominiale



Garage sub 17



Garage sub 28



Cantina sub 43

B DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 33);
- Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 17);
- Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 28);
- Visura Storica (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 40);
- Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 33);
- Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 17);
- Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 28);
- Planimetria catastale (Foglio 10 - Particella 2877 - Sub 40);
- Estratto di Mappa - Vax (Foglio 10 - Particella 2877);
- Dimostrazione subalterni (Foglio 10 - Particella 2877).

C DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Concessione edilizia n° 149 del 20/10/1993;
- Variante n.C96/202 del 24/06/1996;
- Variante n.A97/46 del 15/04/1997;
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n.88/96 del 18/12/1996;
- Autorizzazione di Abitabilità parziale n.71/97 del 18/12/1997.

D ATTI NOTARILI

- Compravendita del 10/06/2002 (Repertorio n.171251, Fascicolo n.24837), Notaio Sgolacchia Dalmazio
- Donazione del 08/06/2011 (Repertorio n.137904, Raccolta n.18304). Notaio Maria Chiara Scardovi
- Decreto di Trasferimento del 28/06/2022. Giudice Giuliana Filippello.
- Risoluzione atto di donazione del 27/11/2023 (Repertorio n.137280, Raccolta n.44021). Notaio Enrico Cafiero

E Visura Camerale



F APE (Attestato Prestazione Energetica)