



# **STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA**

progettazione, perizie estimative, consulenze mutui/leasing

## **PERIZIA ESTIMATIVA**

Oggetto: **Immobile sito in Comune di Camerata  
Picena (AN)**

**Via Enrico Fermi, n. 5  
Foglio 6 Particella 387**

**Via Enrico Fermi, n. 7  
Foglio 6 Particella 389**

Proprietà: **EMME SERVICE SRL**



Committente: **Liquidazione Giudiziale Emme Service Srl**

Curatore: **Dott. Giovanni Trapanese**

Tecnico incaricato:

**Dott. Ing. Alessandro Dentamaro**

Via Cadorna, 1 – Ancona 60123

cell. 3383105214

PEC: [alessandro.dentamaro@ingpec.eu](mailto:alessandro.dentamaro@ingpec.eu)

Dott. Ing. Alessandro Dentamaro – Via Cadorna, 1 - 60123 – Ancona

Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565

Tecnico Competente in acustica ambientale – Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)

P.iva 02316010426 - Cell. 3383105214 - e\_mail: [alessandro@dentamaroingegneria.it](mailto:alessandro@dentamaroingegneria.it)

1 / 19

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>Pag. 3</b>
<b>2</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>INQUADRAMENTO URBANISTICO</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>CRITERIO DI VALUTAZIONE</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>CALCOLO DELLE CONSISTENZE</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>ANALISI DEL MERCATO</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>STIMA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO</b>	<b>14</b>
	<b>10.1 Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)</b>	<b>14</b>
	<b>10.2 Fonte: Borsino Immobiliare</b>	<b>15</b>
	<b>10.3 Valore di stima adottato e motivazioni</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>RIEPILOGO</b>	<b>18</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Alessandro Dentamaro, libero professionista, iscritto con il n. A2565 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona, con studio in Ancona, Via Cadorna n. 1, ha ricevuto incarico dal Dott. Giovanni Trapanese nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. RG 100 - 1/2025 – “Emme Service Srl”, di accertare il più probabile valore degli immobili siti nel Comune di Camerata Picena in via di Enrico Fermi, n. 5 e n.7.

Per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile nel corso del quale ha preso visione dello stato dei luoghi, della composizione dello stesso e dei suoi accessori, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e del relativo stato di manutenzione. Inoltre, è stata verificata l'esistenza di eventuali problematiche, raccogliendo allo stesso tempo tutti i dati, i riferimenti e le informazioni necessarie per una migliore indagine conoscitiva e utili per effettuare una scrupolosa valutazione del bene.

Per l'espletamento dell'incarico è stata inoltre acquisita la documentazione catastale ed è stato effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Camerata Picena.

Si è proceduto a un rilievo fotografico con viste anche dall'alto per la verifica delle coperture (*Allegato 01 – Documentazione fotografica*).

La valutazione proposta tiene conto di quanto analizzato nella documentazione reperita agli atti ai soli fini estimativi. Prima dell'eventuale acquisto dell'immobile si invita l'interessato ad effettuare ulteriori approfondimenti presso il Comune di competenza.

La presente perizia si articolerà su più argomenti che nell'ordine avranno contenuti descrittivi, tecnici, catastali e valutativi.

## 2. UBICAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Camerata Picena (AN), in **Via Enrico Fermi n.5 e n.7**. In base al PRG vigente del Comune di Camerata Picena e secondo le informazioni ricevute dall'Ufficio tecnico del Comune di Camerata Picena in data 20/01/2026, l'immobile si trova in **Zona B – Parti totalmente o parzialmente edificate residenziali e/o produttive; Ambito dello spazio urbano Ud-9 – area 9: ambiti residenziali e/o produttivi diretti, art. 27, 28 delle N.T.A. (Allegato 06\_1 – Stralcio PRG-NTA)**.

Il compendio immobiliare è costituito da due fabbricati distinti con rispettive corti, quest'ultime confinanti e comunicanti.

## 3. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è attualmente di proprietà della società **EMME SERVICE S.R.L.** [REDACTED] proprietaria per 1/1. Dalla documentazione in atti l'immobile risulta pervenuto alla EMME SERVICE SRL con atto di compravendita del Notaio Dr Stefano Sabatini, del 06/05/2022 – Rep 70119/32131 – Reg gen. 11682 \_ reg. Part. 7592.

Lo stesso, nel suo complesso, è così costituito (*Allegati 02 – Documentazione catastale*):

- **Fabbricati per attività commerciali, uffici sito in via E. Fermi 5**  
censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Picena (AN) al **foglio 6 mappale 387**, Categoria D/8, Rendita € 4.203,96 - Piano T-1
- **Laboratorio artigianale siti in via E. Fermi 7**  
censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Picena (AN) al **foglio 6 mappale 389**, Categoria C/3, Classe U, Consistenza 381 mq, Rendita € 570,64 - Piano T

## 4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 4.1 Fabbricati per attività commerciali, uffici – via E. Fermi 5

#### Foglio 6 Part. 387 - categoria D/8 - piani T-1

Il fabbricato destinato ad attività commerciali risale al 1979 e ne è stata autorizzata la costruzione con **Concessione n. 319 del 24/04/1978**, domanda per variante Pratica n. 279 del 29/08/1978 e **Variante n. 335 del 08/09/1978**, a cui fece seguito il rilascio dell'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 2520 in data 21/08/1979** (*Allegato 05\_1 – Titoli abilitativi Part 387*).

La struttura è del tipo prefabbricato con travi e pilastri in cemento armato e pannelli di tamponatura sempre prefabbricati. La copertura è piana con la presenza di alcuni lucernari. La struttura si presenta nel complesso in buono stato.

La maggior parte della superficie, destinata a magazzino, è caratterizzata da un ampio spazio con un'altezza interna media di 8,00 ml. Su un lato di essa si sviluppa, su due piani, la zona destinata ad uffici e servizi igienici.

Nel complesso, da ispezione visiva, l'involucro del fabbricato e gli elementi portanti non presentano segni evidenti di cedimenti strutturali; anche la zona adibita agli uffici si presenta in buono stato, senza lesioni importanti evidenti;

Gli uffici comprendono più locali e tre bagni, di cui due al piano terra e uno al piano primo ricavato nel vano scale.

All'interno del fabbricato sul lato opposto degli uffici è presenta una struttura in acciaio ad un piano utilizzata come soppalco per lo stoccaggio dei materiali, tuttavia priva di scala.

Come riscontrabile dalle immagini aeree, la superficie della copertura è caratterizzata dalla presenza di una guaina con rattoppi diffusi.

All'interno, in corrispondenza dei rattoppi, sono presenti infiltrazioni che hanno causato il degrado degli intonaci e del calcestruzzo degli elementi prefabbricati di copertura e di alcune travi.

Gli infissi sono in alluminio a vetro singolo in linea con la tipologia dell'epoca.

Il fabbricato è circondato da ampio cortile in comune con il secondo immobile, identificato al Catasto Fabbricati alla particella 390, sempre di proprietà di Emme Service, realizzato nella stessa data dell'immobile sopra descritto. La struttura presenta una pianta quadrata, struttura prefabbricata in cemento armato con una copertura piana. Esternamente al capannone è presente una "pesa" collegata ad un sistema molto datato per la rilevazione dei carichi, di cui non si hanno indicazioni in merito alla sua attuale funzionalità.

#### **4.2 Laboratorio artigianale - via E. Fermi 7**

##### **Foglio 6 Part. 389 - categoria C/3 - piano T**

Il fabbricato con destinazione principale laboratorio artigianale e magazzini, risale al 1979 e ne è stata autorizzata la costruzione con **Concessione n. 295 del 16/09/1977**, domanda per variante Pratica n. 274 del 08/06/1978 e successiva **Variante n. 330 del 16/06/1978**, a cui fece seguito il rilascio dell'**Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 853 in data 20/03/1979** come laboratorio artigianale (*Allegato 05\_2 – Titoli abilitativi Part 389*).

La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato e pannelli di tamponatura prefabbricati. La copertura è piana e priva di lucernari. La struttura si presenta nel complesso in buono stato.

La maggior parte della superficie, destinata a magazzino, è caratterizzata da un ampio spazio su un piano con un'altezza interna media di circa 4,08 ml. Su un lato di essa si sviluppa la zona destinata a laboratorio e magazzini, sul lato opposto una zona destinata a spogliatoio e servizi igienici.

Le finiture sono di livello basso.

Nel complesso l'involucro del fabbricato e gli elementi portanti non presentano, da ispezione visiva, segni evidenti di cedimenti strutturali; si rileva altresì, anche in questo caso, la presenza di un tetto piano caratterizzato da guaina con rattoppi diffusi.

All'interno, in corrispondenza del controsoffitto in pannelli modulari, sono presenti segni di infiltrazioni con degradi diffusi superficiali agli intonaci e agli elementi portanti della struttura.

All'interno della corte che circonda il fabbricato è presente un impianto di rifornimento di combustibile, a parere dello scrivente dismesso da tempo. Ciò presuppone la presenza di un serbatoio interrato che in caso di rimozione dovrà essere oggetto di un intervento di bonifica.

## 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRG, consultato dal sito del Comune, individua l'area su cui insiste l'immobile in zona B "parti totalmente o parzialmente edificate residenziali e/o produttive" identificata con Ud9 – ambiti residenziali e/o produttivi diretti (*Allegato 06\_1 – Stralcio PRG-NTA*).

Negli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, modifiche interne, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni.

Secondo le disposizioni indicate nelle schede, sono consentiti ulteriori interventi, quali: Ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali, ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, demolizioni e ricostruzioni con diverso assetto rispetto all'esistente, nuova edificazione.

Il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio Tecnico Comunale dal quale è emerso che l'area in oggetto ha potenzialità edificatoria residua, nel rispetto dei seguenti parametri:

- 3 mc/mq
- Rispetto distanze dai confini
- H max 11 ml

Inoltre, l'immobile non ricade in area PAI (*Allegato 06\_2 – Stralcio PAI*), risulta limitrofa ma non ricadente in area dal DM 31/07/1985 "Galassini" (*Allegato 06\_3 – Stralcio Beni Paesaggistici*)

Tali dati sono stati utilizzati ai soli fini estimativi per verificare e valutare un'eventuale potenzialità edificatoria. La verifica della cubatura realizzabile potrà essere determinata solo previa verifica degli indici con gli uffici preposti e presentazione di progetto preliminare.

## 6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'accesso effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Camerata Picena ha consentito di verificare la documentazione concessoria per la realizzazione dei due manufatti che viene allegata alla presente per opportuna verifica.

Si riporta di seguito una sintesi degli atti e breve descrizione del contenuto.

### 6.1 Fabbricati per attività commerciali, uffici – via E. Fermi 5

#### Foglio 6 Part. 387 - categoria D/8 - piani T-1

#### Elenco delle autorizzazioni rilasciate (*Allegato 05\_1 – Titoli abilitativi Part 387*)

				Foglio	Particella
<b>ELENCO TITOLI ABILITATIVI</b>				6	387
DATA	TITOLO	N. / PROT.	NOTE	ex 151/b	
24/04/1978	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 319 Pratica n. 263	Domanda di ██████████ per costruzione ufficio per deposito e lavorazione merci (NO ELEBORATI GRAFICI)		
29/08/1978	Domanda per variante alla CE n. 319	Pratica n. 279	Richiesta per realizzare ulteriori uffici sopra quelli previsti <b>Progetto depositato al Genio Civile n. 457/78 del 02/06/1978</b> <b>Deposito Progetto Genio 19/06/1978 - Certificato 401/78</b> Certificazione del genio civile di rispondenza del progetto prot. 1437 del 09/05/1979 Collaudo del 12/03/1979		
08/09/1978	CE in variante	n. 335	Inizio lavori 03/07/1978 - Fine lavori 15/05/1979		
21/08/1979	ABITABILITÀ	Prot. n. 2520	Viene richiamato il progetto depositato al Genio Civile n. 457/78 e collaudato il 12/03/1979		
12/10/1979	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 375 Pratica n. 319 - Prot. n. 2983	Recinzione + costruzione piazzale		
27/04/1990	ISTANZA PER STOCCAGGIO	Pratica n. 39/90 Prot. n. 1361	Richiesta di parere di stoccaggio per Mappali 387, 389, 455, 461 foglio 6 (quindi entrambi gli Uffici A e B)	Intervento per entrambi mapp. 387 e 389	
01/08/1995	RICHIESTA DA USL	Prot. n. 3780	Richiesta da parte della USL di ristrutturazione del sistema fognario	Intervento per entrambi mapp. 387 e 389	
09/10/1995	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 15/95 Pratica n. 53/95 - Prot. n. 3617	- Costruzione nuovi uffici e servizi interni nei fabbricati esistenti - Sistemazione piazzali - Adeguamento scarichi acque meteoriche Parere Off. Sanitario prot. n. 3907 del 20/09/1995  Inizio lav. 06/11/1995 - Fine lav. 06/11/1998	Intervento per entrambi mapp. 387 e 389	
12/11/1999	D.I.A.	Pratica n. 132/99 Prot. n. 5296	- Modifiche interne con ampliamento uffici - Adeguamento impianti tecnologici (disoleatore e rilevatore radiazioni) - Sistemazione piazzale esterno		
10/03/2000	D.I.A. (variante D.I.A. prot. n. 5296)	Prot. n. 1111	Modifiche relativamente alla dimensione in pianta dell'ampliamento degli uffici già denunciato con D.I.A. Pratica n. 132/99 (ampliamento di 7,79 m invece che 4,20 m) <b>Relazione a struttura ultimata e certificato di conformità prog. N. 701/00 del</b> <b>12/09/2002</b> Fine lavori 08/11/2002		
12/05/2006	D.I.A.	Prot. n. 2021	Manutenzione straordinaria opere interne: - Adeguamento impianti - Rifacimento bagni, pavimentazioni, rivestimenti - Sostituzioni infissi	Intervento per entrambi mapp. 387 e 389	

Dott. Ing. Alessandro Dentamaro – Via Cadorna, 1 - 60123 – Ancona

Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565

Tecnico Competente in acustica ambientale – Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)

P.iva 02316010426 - Cell. 3383105214 - e\_mail: alessandro@dentamaroingegneria.it

9 / 19

## 6.2 Laboratorio artigianale

### Foglio 6 Part. 389 - categoria C/3 - piano T

#### Elenco delle autorizzazioni rilasciate (*Allegato 05\_2 – Titoli abilitativi Part 389*)

				Foglio	Particella
<b>ELENCO TITOLI ABILITATIVI</b>				6	389
DATA	TITOLO	N. / PROT.	NOTE		
1997	CONCESSIONE EDILIZIA	N. 241/77	ANNULLATA		
28/07/1977	Richiesta per CE	Pratica n. 239	Domanda di ██████████ per costruzione laboratorio artigianale e annessa abitazione (NO ELABORATI)		
16/09/1977	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 295 Pratica n. 239 - Prot. n. 1903	PROGETTO 1 Stralcio - piano terra PROGETTO 2 Stralcio P1		
08/06/1978	Domanda per variante alla CE n. 295	Pratica n. 274 Prot. n. 1948	Deposito Genio Civile n. 493/78 del 08/06/1978 prot. n. 1881 Autorizzazione Genio Civile n. 473/78 del 07/07/1978 prot. n. 4066 Certificato deposito collaudo Prot. 1089 del 12/04/1979 - PROG. 473/98		
16/06/1978	CE in variante	n. 330	Viene realizzato l'involucro esterno senza partizioni interne		
20/03/1979	ABITABILITÀ	Prot. n. 853 - CE n. 330 Pratica n. 274	Non richiama i dati del collaudo anche se agli atti risulta		
21/09/1983	Richiesta per CE	Pratica n. 47/83 - Prot. n. 2282	Trasformazione interna del capannone con realizzazione uffici e servizi		Nota: CO.FER.M. compare come nuovo proprietario, avendo acquistato l'immobile da MG SPORT
07/03/1984	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 23/83 Pratica n. 47/83	Concessione e progetti		
02/08/1984	Richiesta per CE	Pratica n. 48/84 - Prot. n. 2005	Costruzione nuova palazzina uso uffici Nota: Non è presente la Concessione rilasciata tra i documenti - FABBRICATO NON REALIZZATO		
09/10/1986	Pratica edilizia	Pratica n. 68/85 - Prot. n. 3021	Opere interne		
27/04/1990	ISTANZA PER STOCCAGGIO	Pratica n. 39/90 Prot. n. 1361	Richiesta di parere di stoccaggio per Mappali 387, 389, 455, 461 foglio 6 (quindi entrambi gli Opfici A e B)		intervento per entrambi mapp. 387 e 389
01/08/1995	RICHIESTA DA USL	Prot. n. 3780	Richiesta da parte della USL di ristrutturazione del sistema fognario		intervento per entrambi mapp. 387 e 389
09/10/1995	CONCESSIONE EDILIZIA	n. 15/95 Pratica n. 53/95 - Prot. n. 3617	- Costruzione nuovi uffici e servizi interni nei fabbricati esistenti - Sistemazione piazzali - Adeguamento scarichi acque meteoriche Parere Uff. Sanitario prot. n. 3907 del 20/09/1995 Inizio lav. 06/11/1995 - Fine lav. 06/11/1998		intervento per entrambi mapp. 387 e 389
12/05/2006	D.I.A.	Prot. n. 2021	Manutenzione straordinaria opere interne: - Adeguamento impianti - Rifacimento bagni, pavimentazioni, rivestimenti - Sostituzioni infissi		intervento per entrambi mapp. 387 e 389

Dall'analisi della documentazione in atti e a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse alcune difformità rispetto ai progetti approvati e ai documenti catastali.

Alla luce di quanto sopra descritto, si può asserire che l'immobile presenta delle difformità edilizie che dovranno essere verificate con gli uffici comunali preposti prima della predisposizione di qualsiasi istanza e che comporteranno inevitabilmente la corresponsione di oblazioni.

Dott. Ing. Alessandro Dentamaro – Via Cadorna, 1 - 60123 – Ancona

Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565

Tecnico Competente in acustica ambientale – Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)

P.iva 02316010426 - Cell. 3383105214 - e\_mail: alessandro@dentamaroingegneria.it

10 / 19

Si precisa che il valore finale del bene, opportunamente ribassato, tiene conto di tali difformità.

In via di sintesi si evidenzia quanto segue:

**Fabbricati per attività commerciali, uffici – via E. Fermi 5 al Foglio 6 Part. 387 - categoria D/8 - piani T-1**

Presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni sia la piano terra che primo relativamente al blocco uffici.

Realizzazione di un bagno sul vano scale, con realizzazione di solaio non indicato negli elaborati di progetto, privo di deposito presso l'ufficio sismica.

Realizzazione di un soppalco in acciaio privo di autorizzazioni e di deposito presso l'ufficio sismica.

**Laboratorio artigianale – via E. Fermi 7 al Foglio 6 Part. 389 - categoria C/3 - piano T**

Presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni del blocco laboratorio magazzino.

Locali adibiti ad ufficio in difformità alla destinazione d'uso indicata nelle tavole di progetto.

## **7. CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Per la valutazione dei fabbricati si ricorre al *criterio di stima sintetico-comparativo* che, per casi del genere, è quello più utilizzato e più attendibile dal punto di vista dei valori commerciali che si vengono a determinare. I valori di mercato unitari degli immobili sono stati desunti da quanto riportato dalle *Banche Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare* e con informazioni reperite direttamente da Agenzie Immobiliari della zona.

Si è quindi proceduto mediante il calcolo della superficie utile lorda dell'immobile, poi corretta con opportuni coefficienti mercantili relativi alle singole destinazioni d'uso, al fine di determinare la superficie ragguagliata commerciale.

Le principali fasi del processo di valutazione sono le seguenti:

- Calcolo delle consistenze
- Analisi di mercato;
- Stima dei valori di mercato unitari;
- Individuazione delle superfici commerciali mediante l'applicazione dei coefficienti mercantili e stima del compendio;

## **8. CALCOLO DELLE CONSISTENZE**

Per la valutazione patrimoniale degli immobili le superfici da prendere in considerazione sono quelle commerciali.

La norma UNI 10750 definisce i criteri da adottare sia per il metodo di misurazione sia per la definizione dei coefficienti di ponderazione.

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino a uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte accessorie nel caso di specie, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- d) 2% per la corte esclusiva con ampia superficie.

- per le destinazioni a laboratorio, magazzini e officina, assimilabili per tipologia, viene adottato il coefficiente pari a 1;

- per le destinazioni ad ufficio e magazzini, con finiture analoghe agli uffici, viene adottato il coefficiente pari a 1,2;

Per la determinazione delle consistenze il sottoscritto si è basato su alcuni rilievi forniti effettuati in sito, confrontati con la documentazione agli atti.

Ciò premesso nello specifico si ha la seguente situazione:

## 8.1 Fabbricati per attività commerciali, uffici – via E. Fermi 5

### Foglio 6 Part. 387 - categoria D/8 - piani T-1

Destinazione	Piano	SUL	U.M.	Note
<b>FOGLIO 6 PARTICELLA 387 - Via Enrico Fermi 5</b>				Categoria D8 - Commerciale
<b>Fabbricato Industriale</b>				
Uffici	Piano terra	111,16 mq		=(18,84*5,9)
Uffici	Piano primo	111,16 mq		=(18,84*5,9)
Magazzino	Piano terra	1021,22 mq		=(46,6*24,3)-C7
<b>Corti esclusive</b>				
Corti esclusive	Piano terra	2162,22 mq		=(68*48,45)-(C7+C9)
<b>Misura dedotta da alcuni rilievi effettuati e presa come riferimento in via cautelativa in quanto non coincidente con il catastale</b>				

Dott. Ing. Alessandro Dentamaro – Via Cadorna, 1 - 60123 – Ancona

Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565

Tecnico Competente in acustica ambientale – Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)

P.iva 02316010426 - Cell. 3383105214 - e\_mail: alessandro@dentamaroingegneria.it

13 / 19

## 8.2 Laboratorio artigianale - via E. Fermi 7

### Foglio 6 Part. 389 - categoria C/3 - piano T

Destinazione	Piano	SUL	U.M.	Note
<b>FOGLIO 6 PARTICELLA 389 - Via Enrico Fermi 7</b>				Categoria C3 - Commerciale
<b>Fabbricato Industriale</b>				
Spogliatoi e servizi	Piano terra	35,51 mq		$= (19,84 - 9,75 - 0,2 - 2) * (4,3 + 0,2)$
Laboratorio / magazzini	Piano terra	365,12 mq		$= (19,6 * 20,44) - C29$
<b>Corti esclusive</b>				
Corti esclusive	Piano terra	1942,73 mq		$= ((34,14 + 34,59) / 2 * 68,19) -$ SOMMA(C28:C30)
<i>Misura dedotta da alcuni rilievi effettuati e presa come riferimento in via cautelativa in quanto non coincidente con il catastale</i>				

## 9. ANALISI DEL MERCATO

Per quanto concerne l'analisi del mercato, i valori di mercato unitari degli immobili sono il risultato di un'interpolazione dei dati reperiti negli *atti di compravendita relativi ad immobili ritenuti comparabili* per caratteristiche e posizione e dei dati forniti dalle fonti ritenute tra le più autorevoli quali la *Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* (ultimo dato pubblicato riferito al 2° sem. 2024) e del *Borsino Immobiliare* (dato estrapolato a ottobre 2025) e confermate dalle informazioni fornite dai referenti delle Agenzie immobiliari.

## 10. STIMA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

### 10.1 Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Allegato 07)

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, con riferimento alla rilevazione del 2° semestre 2024 (ultima disponibile), nella stessa zona di riferimento (indicata come *ZONA B1 Microzona I*), relativamente a “*Capannoni tipici*” riporta valori che oscillano da un minimo di 220,00 €/mq a un massimo di 335,00 €/mq.

mentre relativamente a “*Laboratori*” riporta valori che oscillano da un minimo di 290,00 €/mq a un massimo di 450,00 €/mq.

### **10.2 Fonte: Borsino Immobiliare (Allegato 08)**

*Il Borsino Immobiliare*, con riferimento alla rilevazione ultima disponibile, nella stessa zona di riferimento indicata come “*Zona Capoluogo e Piane*”, relativamente a “*Capannoni tipici*”, riporta valori che oscillano da un minimo di 168,00 €/mq a un massimo di 344,00 €/mq.

mentre relativamente a “*Laboratori*”, riporta valori che oscillano da un minimo di 222,00 €/mq a un massimo di 454,00 €/mq.

### **10.3 Valore di stima adottato e motivazioni**

I due fabbricati hanno destinazione d’uso diversa: quello più grande censito alla particella 387 è destinato ad attività commerciali ed uffici, mentre quello più piccolo alla particella 389 è destinato a laboratorio. Tuttavia, dal punto di vista della conformazione strutturale e dell’epoca di realizzazione i due manufatti sono molto simili.

Ciò premesso, verificati i valori desunti dall'analisi di mercato sopra esposta, tenuto conto del contesto in cui è situato l'immobile oggetto di stima e in particolare della vicinanza con le vie di collegamento principali, delle rifiniture e dello stato d'uso, ai fini dell'accertamento del valore commerciale, si ritiene congruo assumere i seguenti valori commerciali unitari di stima:

- Capannone destinato ad attività commerciale di maggiori dimensioni censito al foglio, part 387

**Valore di riferimento:                      320,00 €/mq**

- Fabbricato destinato a laboratorio di minori dimensioni  
censito al foglio, part 389

**Valore di riferimento: 350,00 €/mq**

La valutazione tiene conto delle sole irregolarità urbanistiche constatate dal sottoscritto.

## Tabella di calcolo riassuntiva

**Capannone** destinato ad attività commerciale di maggiori dimensioni  
censito al foglio 6 part 387

FOGLIO 6 PARTICELLA 387 - Via Enrico Fermi 5									
RIEPILOGO A1									
	SUL	U.M.	Note	C. ragg.	Sup. Comm.	U.M.	Valore/mq	Val Comm. Tot	
ZONA ADIBITA A LOCALI UFFICI <i>Nota: il coefficiente di ragguglio tiene conto della presenza, in corrispondenza della zona uffici, di impianti e servizi</i>	222,31 mq		=C7+C8	1,20	266,77 mq		320,00 €	85.367,81 €	
ZONA ADIBITA A MAGAZZINI	1021,22 mq		=C9	1,00	1021,22 mq		320,00 €	326.791,68 €	
ZONA CORTI ESCLUSIVE	2162,22 mq		=C12	0,02	43,24 mq		320,00 €	13.838,21 €	
<b>TOTALE A1</b>								<b>425.997,70 €</b>	

**Laboratorio** destinato ad attività commerciale di minore dimensione  
censito al foglio 6 part 389

FOGLIO 6 PARTICELLA 389 - Via Enrico Fermi 7									
RIEPILOGO A2									
	SUL	U.M.	Note	C. ragg.	Sup. Comm.	U.M.	Valore/mq	Val Comm. Tot	
ZONA ADIBITA A LOCALI SPOGLIATOIO E SERVIZI <i>Nota: il coefficiente di ragguglio tiene conto della presenza, in corrispondenza della zona uffici, di impianti e servizi</i>	35,51 mq		=C29	1,10	39,06 mq		350,00 €	13.669,43 €	
ZONA ADIBITA A LABORATORIO E MAGAZZINI	365,12 mq		=C30	1,00	365,12 mq		350,00 €	127.791,65 €	
ZONA CORTI ESCLUSIVE	1942,73 mq		=C33	0,02	38,85 mq		350,00 €	13.599,08 €	
<b>TOTALE A2</b>								<b>155.060,15 €</b>	

## **Valutazione potenzialità edificatoria**

In base ai dati deducibili dal PRG ed alle informazioni fornite dagli uffici tecnici preposti è emerso che il compendio ha una potenzialità edificatoria residua, ed in particolare relativamente alla sola particella 389, mentre la 387 risulta già completata.

Per quanto concerne la cubatura residua e la superficie lorda realizzabile, considerato un'incidenza dell'area sul valore di mercato pari, in via cautelativa, al 12% si ritiene congruo stimare un valore integrativo relativo alla potenzialità edificatoria di circa **€ 20.000 in c.t.**

Si richiama quanto già indicato nei precedenti paragrafi, che verifica della cubatura realizzabile potrà essere determinata solo previa verifica degli indici con gli uffici preposti e previa presentazione di progetto preliminare.

## 11. RIEPILOGO

Il valore commerciale dell'immobile, allo stato attuale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Picena (AN) al Foglio 6 Part. 387 è pari a circa € **425.000**, con potenzialità edificatoria residua nulla.

Il valore commerciale dell'immobile, allo stato attuale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camerata Picena (AN) al Foglio 6 Part. 389 è pari a circa € **155.000** a cui aggiungere € **20.000** per la potenzialità edificatoria residua ed un totale di circa € **175.000**.

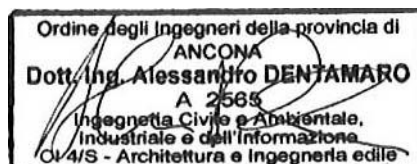
Per cui **il valore commerciale complessivo**, risulta pari a **in c.t. 600.000**.

Con quanto sopra riportato si ritiene di avere esaurientemente adempiuto all'incarico affidatomi.

Ancona, li 21/01/2026

**Il Tecnico**

**Ing. Alessandro Dentamaro**



*Allegati:*

*01 - Documentazione fotografica*

*02 - Documentazione catastale: - Visura Emme Service*

*- Visura sintetica Emme Service*

*- Estratto di mappa Foglio 6 Part. 387-389*

*- Planimetria catastale Part. 387*

*- Planimetria catastale Part. 389*

*03 - Visura storica camerale Emme Service srl*

*04 - Visura Ipotecaria Emme Service srl*

*05\_1 - Titoli abilitativi Part. 387*

*05\_2 - Titoli abilitativi Part. 389*

*06\_1 - Stralcio PRG fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Camerata Picena*

*06\_2 - Stralcio PAI*

*06\_3 - Stralcio Beni Paesaggistici*

*07 - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)*

*08 - Quotazioni Borsino Immobiliare*