

Carlo Giombini

P.I. 01472830429

c.f. GMB CRL 64004 E388P

Ingegnere

Comune di Jesi

Provincia di Ancona



**UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
DEL COMUNE DI JESI SITE
IN VIA BORSELLINO 5 A JESI**

(EX EREDITÀ DANIELA CESARINI)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Committente

Comune di Jesi

Piazza Indipendenza 1

60035 - Jesi (AN)



Il tecnico

Dott. Ing. Carlo Giombini

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI

Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2209

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Giombini, domiciliato con studio a Jesi in Via Roma n° 2, è stato incaricato dal Dott. Ing. Giacomo Cesaretti, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Patrimonio del Comune di Jesi, di individuare il valore dei cespiti, a disposizione dell'Amministrazione da lui rappresentata, e così come ad essa pervenute con Denuncia di Successione depositata presso la Direzione Provinciale di Ancona della Agenzia delle Entrate il 1 Agosto 2014 e classificata con il n.°858 vol 9990 quadro B1 dal 01 al 09.



Lo stabile di Via Borsellino 5 nel suo complesso

Tra questi rientrano un appartamento al secondo piano, con cantina e autorimessa al piano interrato dello stabile di Via Borsellino 5 a Jesi.

Avendo provveduto ai necessari accertamenti, nel rispetto delle indicazioni avute dalla committenza, ed espletato l'incarico affidato procede all'esposizione della Relazione Tecnica di Stima, riportando in allegato la documentazione ritenuta maggiormente significativa.

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ingegnere iscritto prov. Ancona 2209

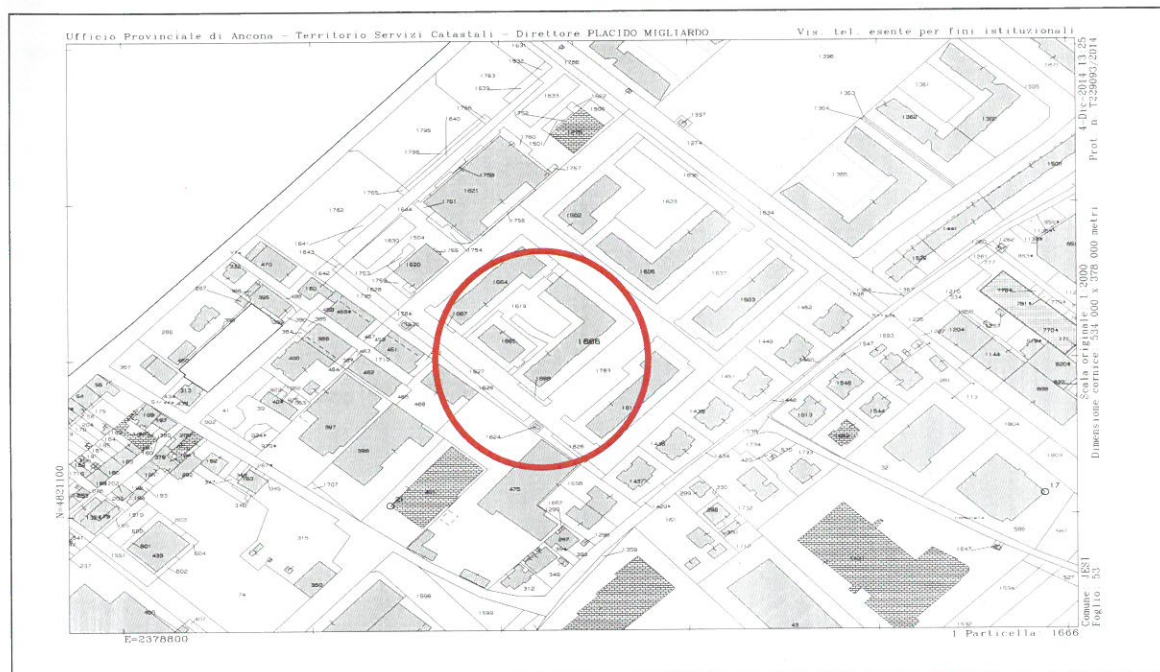
RELAZIONE TECNICA DI STIMA**OGGETTO DELLA STIMA, UBICAZIONE E DATI
CATASTALI**

Come anticipato in premessa, sono oggetto della stima:

- un **appartamento** al secondo livello, con annessa cantina al piano interrato, censiti al N.C.E.U. del Comune di Jesi al Fgl.53, part. 1666 sub 93, cat A/2, Classe 5 , consistenza 6 vani, Rendita € 511,29;



Vista aerea dello stabile

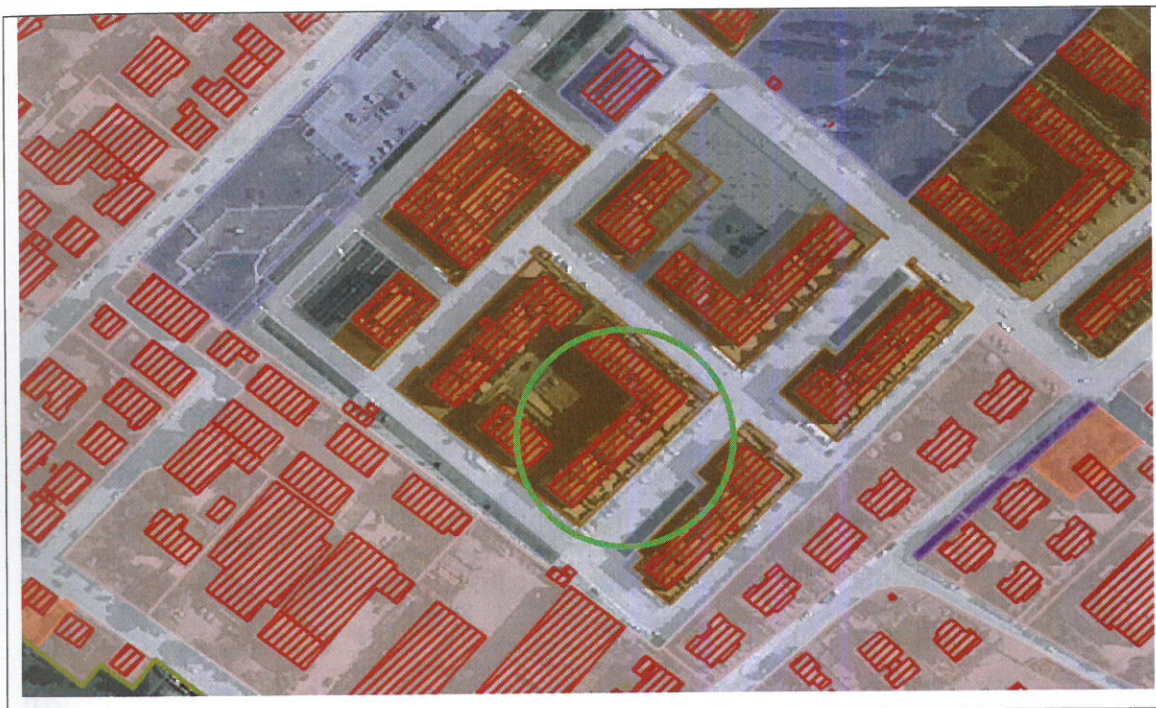


Estratto di mappa catastale

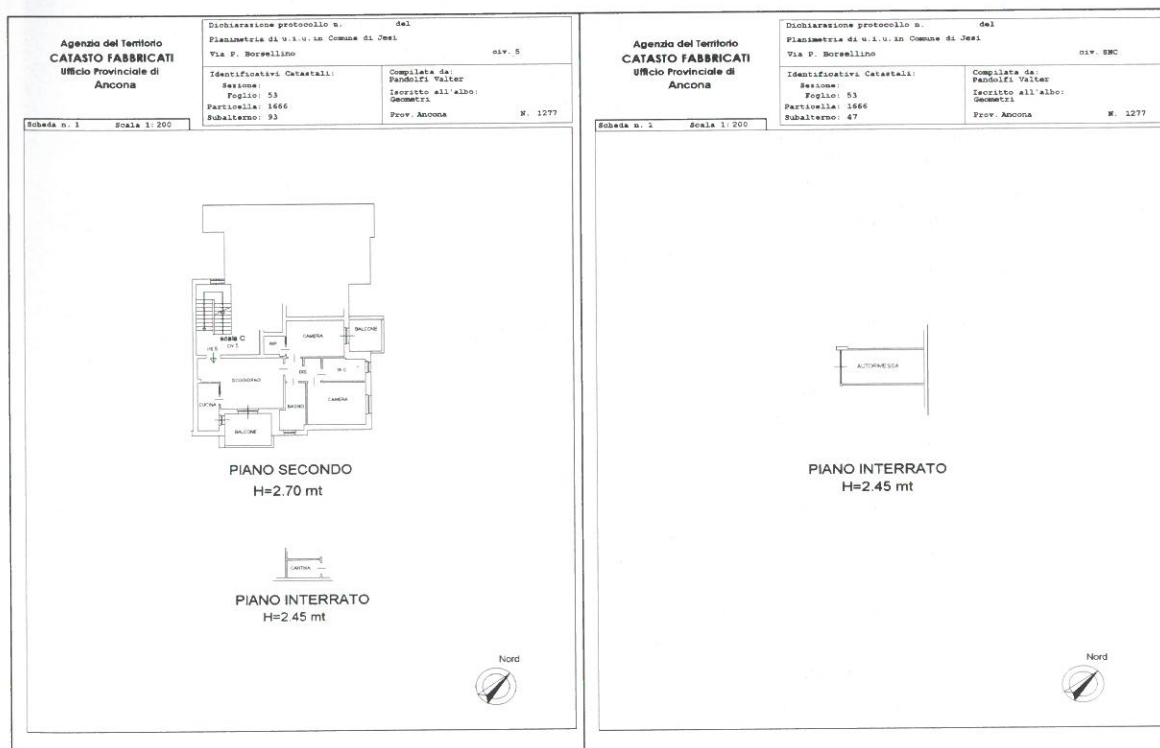
- un'**autorimessa** al piano interrato dello stabile censita al N.C.E.U. del Comune di Jesi al Fgl.53, part. 1666 sub 47, cat C/6, Classe 6, consistenza mq 15, Rendita € 33,31;

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Da un punto di vista urbanistico lo stabile che ospita le unità immobiliari ricade in zona omogenea TE 3, città recente . La



Estratto Prg



Planimetrie catastali dell'appartamento (dx) e dell'autorimessa (sx)

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
 Ufficiale degli Ingegneri n. 2209

zonizzazione urbanistica, per la situazione in essere, non incide in maniera significativa sull'apprezzamento degli immobili.

Le NTA del P.R.G. vigente in merito alla zonizzazione in cui rientra lo stabile all'art 33 riporta *"Sulle aree T3, fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità dei piani attuativi le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese: quelle utilizzate per l'edificazione residenziale nella città consolidata di residenza TE2.1 (caso di specie)..."* Essendo ormai decaduti i termini del piano di lottizzazione si ritengono vigenti quelli della zona TE2.1 descritti all'art. 30. In relazione alla destinazione d'uso *"..residenze e abitazioni collettive, attività ricettive , terziario diffuso..."* si ritiene quella in essere la maggiormente apprezzata sul mercato immobiliare.

Nell'immobile si può usufruire delle disposizioni previste dal cosiddetto "Piano Casa" L.R. 22/09 e ss.mm. e ii. Anche in virtù di queste e in sostanza della eventuale possibilità di chiudere, almeno in parte i balconi, non si configurano situazioni tali da incrementare in maniera significativa gli importi di stima.



L'ingresso sulla via



L'appartamento al secondo livello

DESCRIZIONE DEI BENI

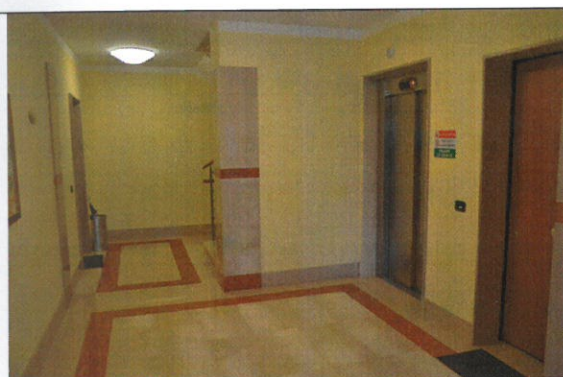
Lo stabile che ospita l'appartamento con annessa cantina e autorimessa, si inserisce all'interno di un corpo di fabbrica con impianto planimetrico ad L che insieme ad altri due, uno analogo per tipologia in pianta e l'altro con area di sedime rettangolare, entrambi di dimensioni ridotte rispetto al primo, costituisce un

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2209

isolato in grado di comprendere al suo interno un'ampia corte privata comune di pertinenza. Il complesso è inserito in una zona residenziale riservata compresa tra due assi viari cittadini principali d'accesso alla città, Via del Lavoro e Viale Don Minzoni. Rimane ben servita da trasporti pubblici, da attività e centri commerciali di vario genere. La lottizzazione è stata realizzata a partire dalla metà della prima decade degli anni 2000.

Il fabbricato è costruito con struttura intelaiata in calcestruzzo ad armatura lenta, tamponatura a cassetta rifinita esternamente con mattone lavorato con finitura faccia a vista

L'appartamento: Si tratta di unità d'abitazione ricavata al secondo piano di uno stabile di quattro livelli fuori terra compreso quello terreno che ospita l'atrio principale, con accesso su Via

**L'ingresso principale al corpo scale****Tipologia del corpo scale**

Borsellino in corrispondenza del civico 5. Al piano interrato si trova la cantina, alla quale si accede tramite il corpo scala / ascensore

**L'ingresso soggiorno****La cucina**

che collega i vari livelli del fabbricato, da quello interrato al terzo, o tramite l'ampia rampa carrabile, situata nella corte interna

Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Primo Registrato Prov. Ancona n. 2209

all'isolato. Le scale sono ben rifinite, pavimentate con marmo di colore chiaro con bordature e listelli in marmo tipo rosso di Verona

L'impianto planimetrico dell'appartamento di proprietà del Comune di Jesi occupa l'angolo di S/E del fabbricato e si articola

**Il disimpegno del reparto notte****Il ripostiglio**

su un unico livello il secondo. Un ampio ingresso soggiorno funge da elemento di distribuzione e disimpegno al reparto notte e alla cucina, sul lato sud. Si tratta in ogni caso di ambienti bene illuminati e, nel caso di soggiorno e cucina, dotati di porte finestre che consentono comodo accesso ad un ampio balcone con parapetti in calcestruzzo armato con testata superiore rifinita con soglia e tubolare metallico in acciaio verniciato. La pavimentazione è in ceramica. Le porte e gli infissi esterni sono in legno. Nel balcone, protetta in apposito alloggio, si trova la caldaia

**La camera con balcone****La camera matrimoniale**

murale che alimenta l'impianto termico, con terminali metallici a piastra, ed il circuito dell'acqua calda sanitaria. La cucina di ridotte dimensioni è comunque un ambiente funzionale e ben illuminato anche per la presenza della porta finestra che lo collega direttamente al balcone.

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Calm. del. Ingegneri prov. Ancona n. 2205

Procedendo al reparto notte accede, tramite il disimpegno, alle due camere e ai due servizi. La camera secondaria, si affaccia ad est su un comodo balcone collegato direttamente da un'ampia porta finestra. In prossimità dell'ingresso alla camera stessa si trova un piccolo ripostiglio. Le pavimentazioni, in ceramica di tonalità chiara, sono analoghe a quelle degli ambienti di soggiorno. I due servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con materiali ceramici. Gli infissi esterni hanno sistemi di oscuramento di tipo avvolgibile in p.v.c.

Le superfici verticali di tutti gli ambienti (ad esclusione delle parti rivestite di angolo cottura e bagni) e quelle degli intradossi dei solai sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono ottime anche perché l'appartamento attualmente è in locazione ad una persona singola, molto anziana e assistita. E' stato rinvenuto il libretto di impianto e la certificazione inerente alla verifica periodica della

**Il bagno esposto ad Est****Il bagno a Sud**

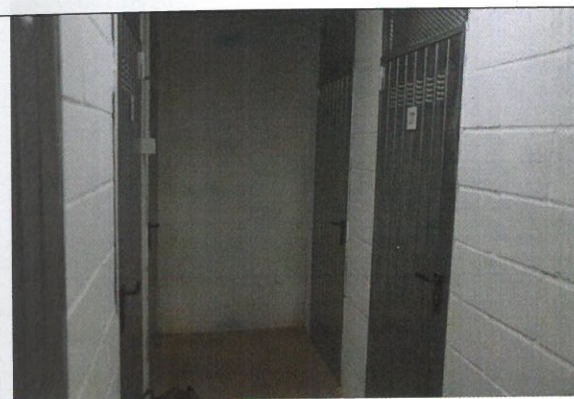
caldaia. L'impianto elettrico in BT a 230 v si avvale di linea luce e FM con interruttori magnetotermici e protezione differenziale

**Il balcone del soggiorno****Il balcone della camera**

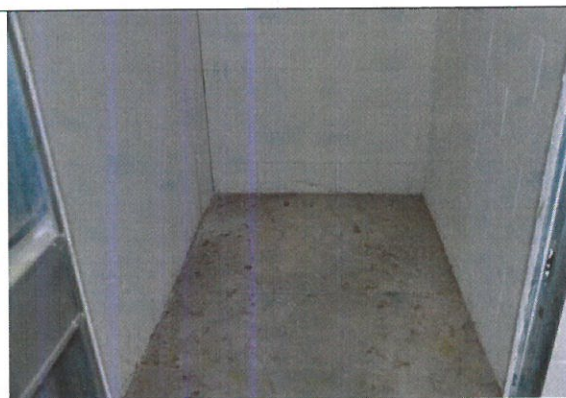
(salvavita). Le condizioni generali di manutenzione e

conservazione possono definirsi ottime sia per l'utilizzo e la cura dell'inquilino che per l'età della costruzione. Non si ravvisano opere di rinnovamento successive alla data di prima edificazione.

La cantina: Si tratta di un locale a pianta rettangolare regolare collocato al livello interrato in prossimità delle autorimesse, in



Il corridoio di accesso alla cantina



La cantina

prossimità dell'angolo di S/E del fabbricato. Vi si accede tramite l'ampio disimpegno alle autorimesse e uno stretto corridoio comune, dove nella parte terminale si trova l'accesso dotato di porta in lamiera grecata su intelaiatura in profilato metallico. Le dimensioni in pianta sono di metri lineari 2,35 x 1,35; l'altezza utile



Il varco di accesso alla corte e alle autorimesse



La porta di accesso all'andito autorimesse

ml 2,45. La pavimentazione è in cemento frattazzato. Le pareti sono parte in cemento parte in blocchi di materiale cementizio vibrato, tutte tinteggiate. Una feritoia nel solaio superiore consente la ventilazione. L'impianto elettrico è limitato sostanzialmente ad un punto luce e ad una presa in prossimità dell'accensione. Le condizioni generali di conservazione sono buone così come quelle

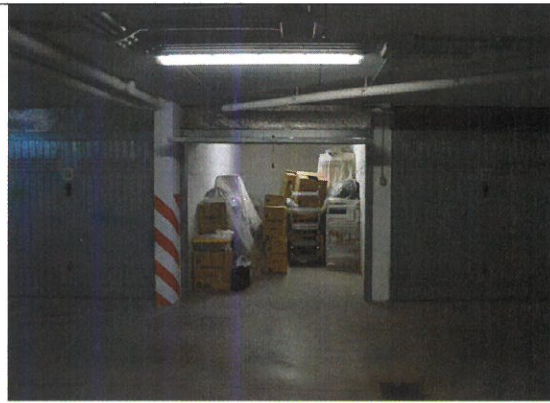
Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2209

di manutenzione.

L'autorimessa Si tratta di un locale sostanzialmente indiviso con accesso carrabile (l'unico) sul lato sud del fabbricato, dotato di



L'accesso all'autorimessa



L'autorimessa

porta di tipo ribaltabile in lamiera grecata su intelaiatura in profilato. Si avvale di pianta sostanzialmente rettangolare regolare. Ha finiture ad intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitto. Il pavimento è in cemento frattazzato. L'impiantistica è limitata all'illuminazione. E' presente altresì un punto di distribuzione idrica. Ottimo lo stato di conservazione, buono quello di manutenzione.

REGOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

Sono stati recuperati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Jesi il Permesso di Costruire originario (Permesso di Costruire Edilizia prot.35286 del 27 Agosto 2005, prat. n°2005P0998), nonché DIA in Variante al Permesso di Costruire 2005P0998 del 2 Agosto 2007, prat. n°2007P0788, inerente alle unità immobiliari di Via Borsellino, compreso il certificato di agibilità n° 2008A0003 del 11 Marzo 2008) e la documentazione catastale presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona. E' stato effettuato sopralluogo negli immobili, atto a verificare la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto reperito.

Esiste una sostanziale corrispondenza degli elaborati grafici progettuali depositati presso l'Amministrazione Comunale e presso l'Agenzia del Territorio di Ancona.

Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Perito degli Ingegneri pro Ancona n. 2209

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto altresì a verificare le iscrizioni pregiudizievoli, previa visura nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona aggiornata al 28 Gennaio 2015, dalla quale non risultano iscrizioni pregiudizievoli di alcun genere.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili descritti risultano attualmente occupati in virtù di contratto di locazione per locali non ammobiliati, a decorrere dal 1° Febbraio 2008, stipulato con la Sig.ra Chiara Tucci e registrato presso il competente ufficio in data 24 Gennaio 2008. Il canone stabilito originariamente in € 6.000,00 annui, aggiornato su base annua al 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, corrisponde attualmente al canone mensile di € 539,39, ovvero € 6.472,68 annui. È presumibile la durata del contratto sino al 31 Gennaio 2016; in tal caso è opportuno trasmettere apposita disdetta con almeno 6 mesi di preavviso.

ACCERTAMENTI

Tra la documentazione messa a disposizione dal esecutore testamentario è stato rinvenuto il libretto di impianto dell'appartamento. Non è stata rinvenuta la certificazione energetica, eventualmente necessaria in caso di alienazione o affitto dell'immobile.

CRITERI E PARAMETRI DI STIMA

Un ruolo particolare nell'apprezzamento degli immobili viene assunto dalla loro collocazione. Nel caso di specie il contesto in cui si colloca il fabbricato e la relativa area è comunque di qualche interesse per il mercato immobiliare specie per la particolare posizione all'interno di un area residenziale ben servita e ormai consolidata della città, specie se correlato a tipologia analoga presente nelle limitrofe località di Monsano, Castelbellino Stazione, Moie di Maiolati. Il fabbricato che ospita gli immobili è collocato in un'ampia zona compresa tra gli assi viari principali di accesso alla città per chi proviene da est. L'intenso traffico viario



sulle due arterie non incide sulla tranquillità e la riservatezza della zona che rimane ben servita da attività commerciali di vario genere e comunque non lontano dal centro cittadino da cui dista c.a. un paio di chilometri.

d'uso L'impostazione distributiva dell'appartamento è funzionale, gli ambienti bene illuminati ed esposti a S/E; le condizioni di manutenzione e conservazione sostanzialmente ottime.

aggi Il mercato immobiliare è attualmente in fase di stallo e conseguentemente le transazioni esigue nel numero e comunque tali da rendere consigliabile ricorrere a criteri differenziati di stima stante la difficoltà di reperire valori di compravendita di immobili specificatamente analoghi. Pertanto, al fine di ottenere un corretto apprezzamento delle unità immobiliari, si è optato dapprima per il criterio di stima di surrogazione, e pertanto si è provveduto all'individuazione di un valore al metro cubo che rappresentasse il costo globale di un complesso analogo di nuova realizzazione, comprensivo di tutti gli oneri, da quelli di urbanizzazione a quelli del terreno, di progettazione, all'utile d'impresa (per una tipologia edilizia con tale finitura). A tal fine si è provveduto poi, all'interno dell'edificio, all'individuazione dei singoli ambienti accomunati da tipologia costruttiva e finiture analoghe, ai quali attribuire il relativo costo di costruzione (Cucina, soggiorno, bagni, cantina etc). Si sono determinati, sulla base delle superfici rilevate, i volumi interessati; si è proceduto all'applicazione di una serie di coefficienti correttivi (coefficiente di vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione) atti a rendere i valori stimati per le nuove costruzioni rispondenti all'oggetto dell'analisi.

man Data la presenza nell'immobile di un contratto di affitto e quindi di una rendita effettiva, si è poi proceduto ad analizzare i valori di stima con il criterio che utilizza come metodo la capitalizzazione del reddito.

cal L'importo di stima finale è stato definito mediante il calcolo della media dei valori derivati separatamente dai due criteri di valutazione. Tutti gli immobili sono stati considerati con

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 2209

destinazione d'uso corrente, ovvero residenziale (quella in essere e tra l'altro ritenuta più idonea per posizione e collocamento all'interno del contesto edilizio e di maggior appetibilità per il mercato immobiliare) tenendo altresì conto delle destinazioni d'uso consentite, tra quelle descritte dallo strumento urbanistico vigente.

Alle considerazioni di carattere generale effettuate si aggiungono quelle specifiche del contesto urbano, ben servito e collegato al sistema infrastrutturale (assi viari stradali e sistemi di trasporto pubblico).

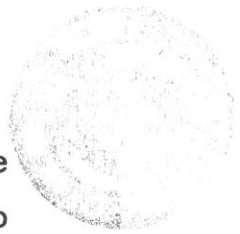
STIMA

Sulla base di quanto reperito, del sopralluogo effettuato mirato a verificare lo stato di utilizzo, si è provveduto ad individuare il valore di stima di ciascun cespite di proprietà del Comune di Jesi presso lo stabile di Via Borsellino 5 tenendo conto, nell'applicazione dei fattori correttivi anche del fatto che il bene stimato è al momento della valutazione locato.

Il contratto di locazione in essere potrebbe incidere in sede esecutiva di vendita. Tuttavia la possibilità di liberare l'immobile in tempi brevi è cosa pacifica in termini contrattuali; inoltre la presenza di un inquilino è comunque fonte di reddito e quindi di possibile apprezzamento, specie per chi volesse acquistare in termini di investimento. Pertanto data la situazione in essere si ritiene la circostanza non determinante ai fini dell'apprezzamento dell'immobile sul mercato.

Pertanto i fattori correttivi che incidono nella valutazione dei cespiti tengono conto dello stato di conservazione e di manutenzione di ciascun cespite, ma anche del fatto che lo stesso è sostanzialmente disponibile in tempi brevi e nel contempo produce reddito.

Dai coefficienti applicati in base a quanto emerso e dai calcoli conseguenti (che si riportano in tabella) deriva il valore di surrogazione complessivo dell'appartamento e dell'autorimessa arrotondato per difetto di €149.097,26 (eurocentoquarantanovemi-



Immobile Via Borsellino 5 a Jesi**Analisi per la determinazione del valore dell'appartamento Fgl 53 n° 1666 sub 93****Analisi dei parametri e dei valori teorici**

Ambiente	Sup.	lorda mq	Alt.lorda ml	Volume mc	Valor/mc	Valore €
Ingresso Soggiorno		23,15	3	69,45	540	37503,00
Cucina		6,45	3	19,35	540	10449,00
Ripostiglio		2,65	3	7,95	540	4293,00
Disimpegno		4,94	3	14,82	540	8002,80
Camera M		15,82	3	47,46	540	25628,40
Camera1		12,85	3	38,55	540	20817,00
Bagno 1		5,98	3	17,94	550	9867,00
Bagno 2		7,42	3	22,26	550	12243,00
Balcone E		6,15			500	3075,00
Balcone S		9,2			500	4600,00
Cantina		3,82	2,6	9,932	320	3178,24
	3,82					
		98,43		247,712		139656,44

Analisi per la determinazione del valore dell'autorimessa Fgl 53 n° 1666 sub 47**Analisi dei parametri e dei valori teorici**

Autorimessa	16,2	2,6	42,12	320	13478,40
-------------	------	-----	-------	-----	----------

Vetustà

0,8 ovvero abbattimento del 20,00% dovuto a 8 anni di età del fabbricato per un coefficiente del 2,5% per ogni anno di vita (con tetto massimo di deprezzamento del 50%)

Stato Conservazione

Ottimo	1,2
Buono	1,1
Discreto	1
Scadente	0,85
Fatiscente	0,4

Stato Manutenzione

Ottimo	1,15
Buono	1,08
Discreto	1
Scadente	0,95
Fatiscente	0,8

Determinazione dei valori effettivi

Ambiente	Valore teo.	Vetustà	S.Conserv	S.Manutenz	Valore €
Ingresso					
Soggiorno	37503,00	0,80	1,20	1,08	38883,11
Tinello-cucina	10449,00	0,80	1,20	1,08	10833,52
Ripostiglio	4293,00	0,80	1,20	1,08	4450,98
Disimpegno	8002,80	0,80	1,20	1,08	8297,30
Camera M	25628,40	0,80	1,20	1,08	26571,53
Camera1	20817,00	0,80	1,20	1,08	21583,07
Bagno 1	9867,00	0,80	1,20	1,08	10230,11
Bagno 2	3178,24	0,80	1,20	1,08	3295,20
Balcone E	3075,00	0,80	1,20	1,08	3188,16
Balcone S	4600,00	0,80	1,20	1,08	4769,28
Cantina	3178,24	0,80	1,10	1,08	3020,60
Autorimessa	13478,40	0,80	1,20	1,08	13974,41
					149097,26

B - Nella stima a capitalizzazione del reddito si tiene conto del reddito lordo prodotto (con sfitti, manutenzione, assicurazioni, spese di amministrazione, ecc.) e di un saggio di capitalizzazione del 4,250% medio per l'immobile in essere; considerando il reddito medio lordo riportato in contratto, rivalutato sulla base dell'indicizzazione ISTAT prevista, di c.a. € 6.000,00/anno. Il valore dell'immobile V deriva dal prodotto $V = \text{€/mese} \times 12 \times \text{saggio}$

$$12 = 6.472,68 \times 1/0,0425 = \text{€ } 152.228,00.$$

(eurocentocinquantaduemiladuecentoventotto /00).

Calcolando la media dei valori individuati si ottiene il valore complessivo del compendio immobiliare che viene determinato, con gli opportuni arrotondamenti, nell'importo di **€ 151.000,00** (eurocentocinquantunomila/00) che rappresenta l'effettivo valore del compendio immobiliare costituito , in termini di superficie utile, da appartamento di c.a. 71,00 mq con c.a. mq 14,5 di balconi, annessa cantina di mq 3,22 e autorimessa esclusiva di c.a. mq 15,00.

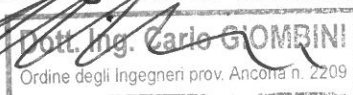
La particolare situazione di mercato, in caso di vendita a breve termine, consente la possibilità di far riferimento a quotazioni anche inferiori a quella indicata, nell'ordine del 10%.

Da provvedere, prima della vendita dell'immobile, all'Attestato di Prestazione Energetica (spesa prevista non superiore ad € 250,00 iva e cassa professionale comprese).

Jesi, 30 Gennaio 2015

Il Tecnico

Dott. Ing. Carlo Giombini



TRIBUNALE DI ANCONA CRO N. 830**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

L'anno 2015, il giorno 2 del mese di Febbraio, nella Cancelleria del suindicato Tribunale, avanti a me, **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** (Dott. Miriam Gugliormella), è personalmente comparso l'Ing. Carlo Giombini, nato a Jesi il 4 Marzo 1964, con Studio Tecnico in Jesi, via Roma n° 2, patente guida n° AN5115940L I del 26 /5/1982 rilasciata da MCTC-AN, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede redatto su 16 facciate compresa la presente e nessuna di allegati.

Previe le ammonizioni di legge, il comparente presta giuramento pronunciando le parole: " Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità " .

L.C.S.

Il tecnico


IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Dott. Miriam Gugliormella)