

Carlo Giombini

P.I. 01472830429
cf. GMBORL64C04E388P

Ingegnere

Comune di Jesi

Provincia di Ancona



**UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ
DEL COMUNE DI JESI SITE
IN VIA 1° MAGGIO 11 A JESI**

(EX EREDITÀ DANIELA CESARINI)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Committente

Comune di Jesi

Piazza Indipendenza 1
60035 - Jesi (AN)



Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2205



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.

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Cognome e Nome
Ingegnere, Prov. Ancona, n. 2209



Lo stabile di Via I° Maggio nel suo complesso

Tra questi rientrano un appartamento al primo piano, con soffitta al livello sottotetto, ed un autorimessa al piano terreno dello stabile di Via I Maggio 11 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 la documentazione ritenuta maggiormente significativa.

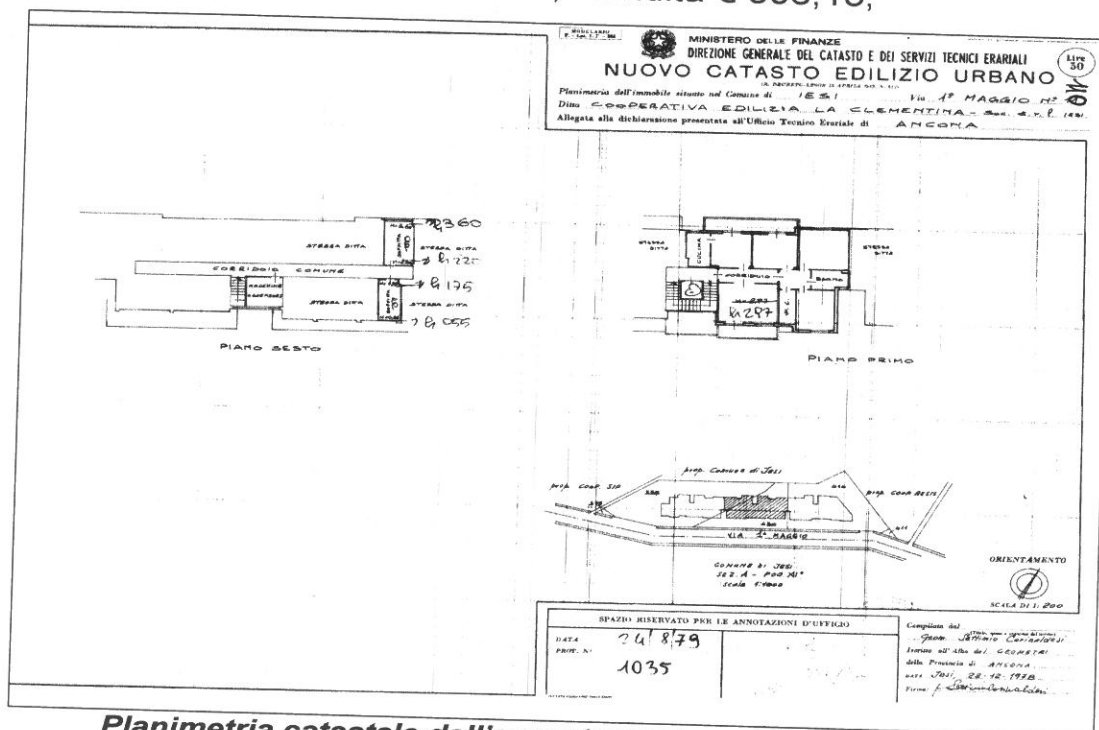
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OGGETTO DELLA STIMA, UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Come anticipato in premessa, sono oggetto della stima:

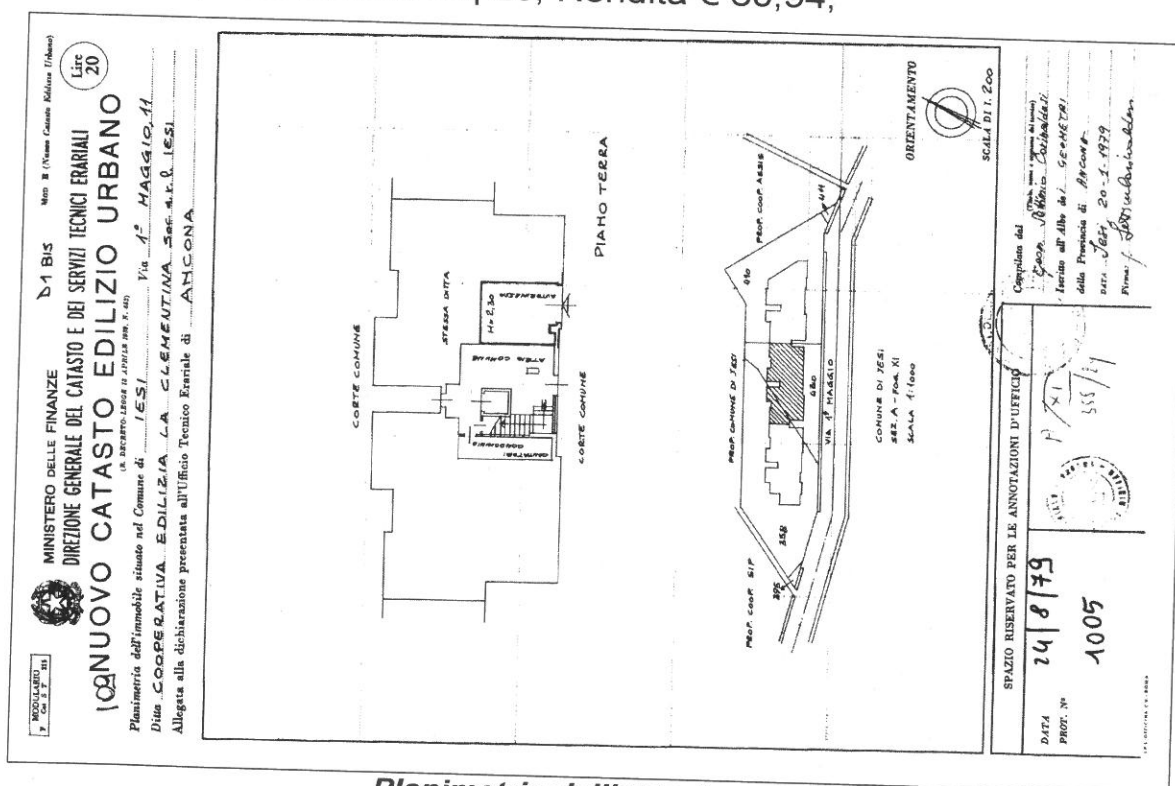
- A) un **appartamento** al primo livello con due locali adibiti a

soffitta, ubicati al sesto livello (sottotetto), censiti al N.C.E.U. del Comune di Jesi al Fgl.64, part. 358 sub 42, cat A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, Rendita € 506,13;



Planimetria catastale dell'appartamento e delle soffitte

- B) un' **autorimessa** al piano terreno dello stabile censita al N.C.E.U. del Comune di Jesi al Fgl.64, part. 358 sub 29, cat C/6, Classe 6, consistenza mq 20, Rendita € 60,94;



Planimetria dell'autorimessa

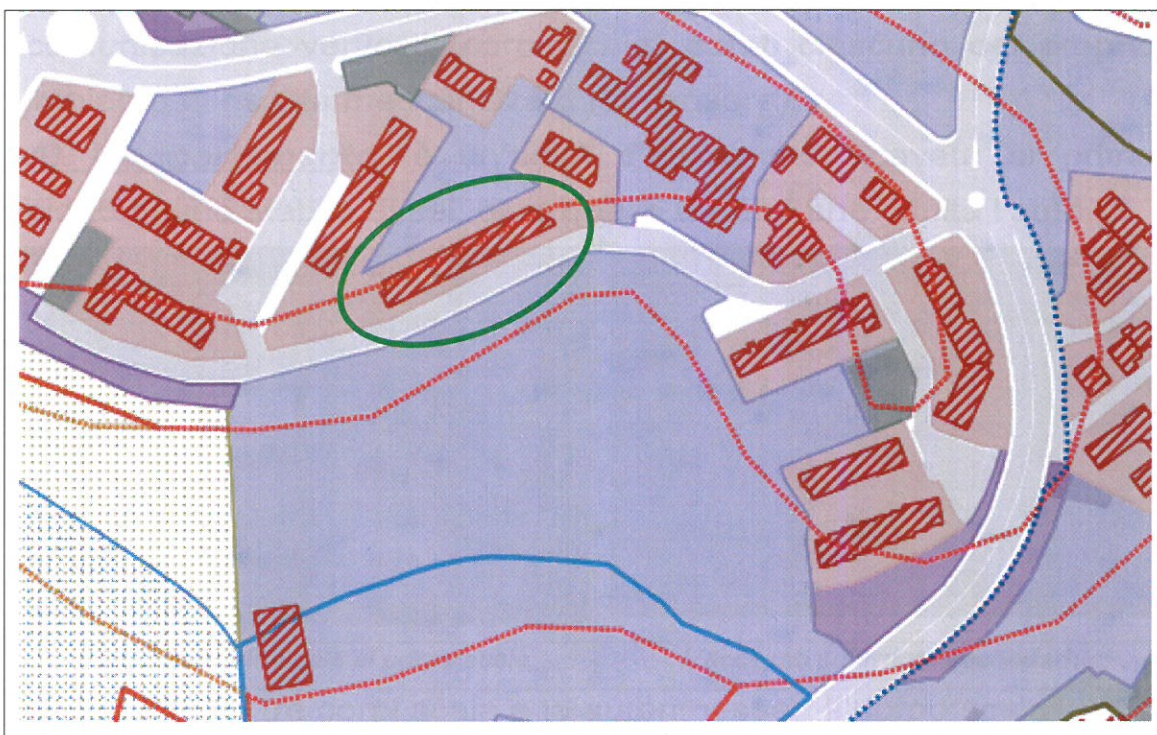
**Vista aerea dello stabile****Estratto di mappa catastale**

I beni descritti s'inseriscono all'interno di una vasta area residenziale consolidata e compresa tra un'ampia zona verde esposta a sud (parco del ventaglio) ed una , di minore estensione, sul lato opposto (nord), in grado di conferire all'immobile un' apprezzabile ariosità. Si tratta di una zona riservata e comunque

ben servita da scuole primarie e materne, da trasporti pubblici e da un sistema viario funzionale efficiente e a poca distanza da attività e centri commerciali di vario genere .

DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI

Da un punto di vista urbanistico lo stabile che ospita le unità immobiliari ricade in zona omogenea TE 2.1 *città consolidata con prevalenza di residenza (art.30 delle N.T.A.)* 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.



Estratto Prg

E' possibile usufruire delle disposizioni previste dal cosiddetto “Piano Casa” L.R. 22/09 e ss.mm. e ii. ma in tal caso non si configurano comunque situazioni tali da incrementare in maniera apprezzabile gli importi di stima.

DESCRIZIONE DEI BENI

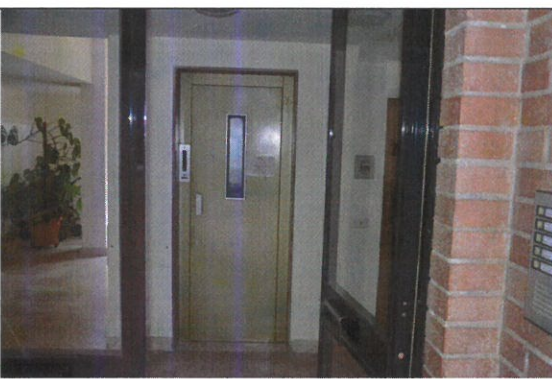
L'edificio, in cui si trovano anche l'appartamento e l'autorimessa di proprietà del Comune di Jesi, nel suo complesso è un fabbricato realizzato nella seconda metà degli anni '70 con struttura intelaiata in calcestruzzo ad armatura lenta, tamponatura a cassetta rifinita esternamente in laterizio con lavorazione faccia

a vista. Ospita complessivamente 30 unità abitative con relative

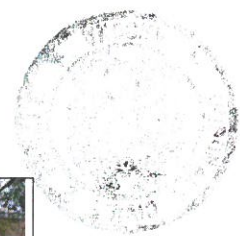
**Il fronte sud****Il fronte Nord**

pertinenze e autorimesse, servite da tre elementi di comunicazione verticali (corpi scala) dotati ciascuno del proprio impianto di risalita meccanizzato (ascensore).

A) L'appartamento: è un'unità d'abitazione ricavata al primo piano di uno stabile di sei, oltre quello terreno che ospita l'atrio

**L'ingresso principale al corpo scale****L'accesso sul fronte secondario**

principale dei tre corpi scala e le autorimesse. Il corpo scala condominiale, nel caso di specie quello centrale, identificato nei progetti depositati presso l'U.T.C. con il n° 2, corrispondente al civico 11, con doppia possibilità di accesso sulle facciate di S/E e di N/O, serve i vari livelli e consente l'accesso alle soffitte di pertinenza della parte centrale dello stabile. Si avvale di corpo ascensore che dal piano terreno raggiunge il quinto. Gli elementi di comunicazione verticale si trovano in posizione centrale rispetto alle unità immobiliari servite, due per ciascun piano, una a S/O e l'altra a N/E. Le scale sono pavimentate in materiale lapideo tipo



Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ingegnere
Prov. Ancona n. 2209

trani. L'impianto planimetrico dell'unità abitativa si sviluppa ad est del corpo scala centrale, identificato nei progetti con il n° 2.

L'appartamento si articola su un unico livello il primo. Vi si accede

**Il soggiorno****Il tinello**

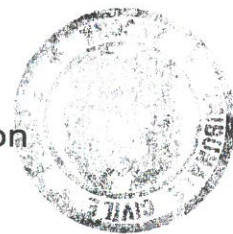
dal vano scale condominiale, dotato anche di ascensore, tramite un ampio ingresso soggiorno che funge da elemento di distribuzione e disimpegno al reparto notte e al tinello cucina, sul lato nord. Si tratta in ogni caso di ambienti bene illuminati e nel

**Il disimpegno del reparto notte****Una camera**

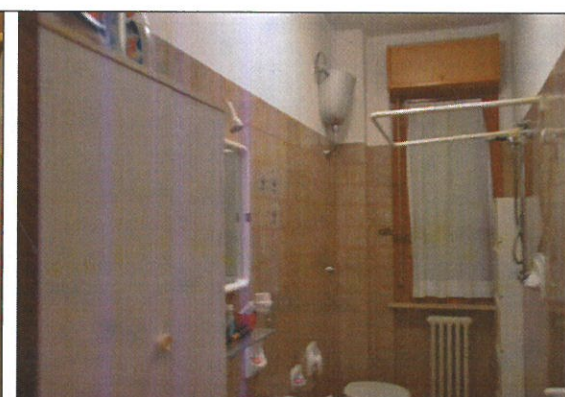
caso di soggiorno e tinello dotati di porte finestre che consentono comodo accesso ai balconi con parapetti in muratura e in parte in ferro verniciato. La pavimentazione è in ceramica. Le porte e gli infissi esterni in legno. La cucina si presenta come un unico ambiente dotato di una finestra e di una porta finestra che consente l'accesso al balcone pavimentato, come l'altro, con piastrelle in gres. Qui trova sede un piccolo ripostiglio che ospita tra l'altro la centrale termica dell'appartamento, una caldaia di tipo murale alimentata a gas metano che consente il riscaldamento dei radiatori in ghisa dei singoli ambienti. Procedendo al reparto notte si trovano pavimentazioni analoghe a quelle degli ambienti di

Dot. Ing. Carlo GIOMBINI
Ingegnere
Prov. Ancona n. 2209

soggiorno. I due servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con materiali ceramici. Nei parametri generali le tre camere, una

**La camera matrimoniale****La camera utilizzata quale studio**

matrimoniale e due di superficie non particolarmente ridotta rispetto alla prima e comunque ad essa assimilabili. Gli infissi esterni sono in legno massello ed hanno sistemi di oscuramento di tipo avvolgibile in p.v.c. Sul lato Nord sono dotati di contro finestre in alluminio anodizzato nella tonalità del bronzo.

**Il bagno principale****Il bagno secondario**

Tutte le superfici verticali interne (ad esclusione delle parti rivestite di angolo cottura e bagni) sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura compresi gli intradossi dei solai. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione, sebbene non siano ravvisabili opere significative di rinnovamento successive alla data di prima edificazione, sono ottime anche se l'inattività degli impianti, specie quelli idraulici, potrebbe aver ingenerato qualche problema di corrosione alle linee di adduzione, dato che all'epoca venivano

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

realizzate in acciaio. L'impianto elettrico in BT a 230 v si avvale di linea luce e FM.

Le soffitte: Si tratta di due locali a pianta rettangolare regolare collocati al sesto ed ultimo livello dello stabile, a ridosso della testata est del corpo di fabbrica centrale. Sono separati da un andito costituente parte terminale del corridoio comune. Quella



La soffitta esposta a Nord



La soffitta esposta a sud

esposta a nord, con altezza variabile da ml 2,25 a ml 3,60, è fruibile per vari utilizzi; l'altra ha altezza variabile da ml 1,75 a ml



La porta di accesso all'andito vista dall'interno



La porta di accesso all'andito vista dal corridoio

0,50 c.a. ed è sostanzialmente un sottotetto nel senso letterale del termine, e come tale utilizzato quale ripostiglio. Tra le due è presente un andito, chiuso da un divisorio con relativa porta, ricavato nella parte terminale del corridoio di distribuzione delle soffitte in virtù di una delibera condominiale (del 2003) che ne consente la chiusura. Entrambe sono pavimentate con piastrelle ceramiche, hanno pareti e soffitto rifiniti ad intonaco e tinteggiatura; quella a nord è bene illuminata, stante la presenza di finestratura a parete, quella a sud sostanzialmente cieca, sebbene

Dott. Ing. Carlo Giombini
Cof. degli Ingegneri prov. Ancona n. 2203

siano state rilevate due piccole aperture nel solaio di copertura (a falda unica). Le condizioni generali di conservazione sono buone, discrete quelle di manutenzione.

B) **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 accanto al portone principale



La porta di accesso all'andito vista dal corridoio

porta di tipo ribaltabile motorizzato in lamiera grecata su intelaiatura in profilato. E' collocato a ridosso del lato est del corpo scale, seppur non vi sia alcun collegamento diretto. Vi si accede esclusivamente dall'esterno. 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 in sostanza all'illuminazione e a un punto di distribuzione idrica.

REGOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

E' stato possibile recuperare le concessione edilizia originaria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Jesi inerente al fabbricato, compreso il certificato di Abitabilità, 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.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato a partire dalla seconda metà degli anni 70 (Concessione Edilizia 77050 prot. 7843 del 29 giugno 1977, Concessione Edilizia 78019 prot. 3203 del 21 aprile 1978, Concessione Edilizia 78026 prot. 942-2907 del 2 Maggio 1978, Concessione Edilizia 79061/17 prot. 8182 del 21

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 2289

Luglio 1979, Concessione Edilizia 79078/8 prot. 10002 del 10 settembre 1979). Nel 2005 è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria delle facciate con D.I.A. 2005P0510.

La certificazione di abitabilità per il corpo 2, ovvero quello in cui rientra l'unità immobiliare specifica di proprietà del Comune, è stata rilasciata in data 25 Luglio 1979. Per la stessa unità immobiliare sono state poi inoltrate tre pratiche edilizie ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 inerenti a modifiche interne: con la prima del 29 Aprile 1987 prot. 5042, identificata con il n°276 si provvedeva a "demolizione divisorio tra cucinino e pranzo"; con la seconda del 13 Novembre 1994 prot 20033, identificata con il n°1115, si provvedeva ad eliminare il divisorio esistente tra ingresso e soggiorno e ad allargare il varco d'accesso alla cucina. Nel 2003 veniva inoltrata un'ulteriore pratica in Comune, sempre ai sensi dell'art. 26 della L47/85, 13 Maggio 2003 prot. 15273 identificata con il n°03027/27, con la quale si descriveva la realizzazione di un tramezzo sul corridoio condominiale del vano soffitte rendendo di fatto intercluso la porzione di corridoio condominiale compresa tra i due locali soffitta di pertinenza. Bisogna fare attenzione in merito perché esiste di fatto una delibera condominiale che autorizza l'istallazione della porta nella parte terminale del corridoio, ma a quanto risulta dagli atti non esiste nessuna cessione della porzione di corridoio interclusa da parte del condominio che ne rimane pertanto il proprietario.

Esiste una sostanziale corrispondenza degli elaborati grafici progettuali depositati presso l'amministrazione comunale con quanto riscontrato in situ. La planimetria catastale descrive invece la situazione originaria dell'appartamento e non riporta le modifiche apportate con i provvedimenti edilizi del 1989 e del 2004 (e tra l'altro la presenza del ripostiglio nella cucina).

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 liberi da vincoli contrattuali di affitto o altro genere. È da tenere presente che l'appartamento e la soffitta esposta a nord sono ammobiliati; la soffitta esposta a sud è ingombra di masserizie e nel garage, dove oltre ad un'automobile, è presente una discreta quantità di materiali accantonati. Da un lato la circostanza, in caso di vendita, potrebbe essere di qualche interesse per una tipologia di utenza, che può trovare un certo apprezzamento almeno in parte della mobilia. Tenuto conto però del fatto che l'immobile ha oltre 35 anni (prima concessione 1977) e necessita con ogni probabilità di interventi di ripristino e ammodernamento delle finiture, e che molto probabilmente saranno necessari dei lavori di bonifica degli impianti, è molto più probabile che l'arredamento in genere possa costituire elemento di pregiudizio più che di apprezzamento, anche se sul mercato ci sono ditte e organizzazioni che possono rimuoverlo e smaltirlo a titolo gratuito, o meglio, utilizzandolo quale compenso per l'attività svolta.

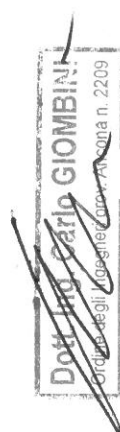
ACCERTAMENTI

Tra la documentazione messa a disposizione dall'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.

In relazione all'eventualità di un trasferimento di proprietà sarebbe opportuno provvedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale. Per l'aggiornamento della planimetria catastale è da prevedere una spesa di c.a. € 450,00, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica c.a. € 250,00 (iva e cassa e diritti, per la planimetria, compresi).

CRITERI E PARAMETRI DI STIMA

Nell'affrontare la valutazione dei beni di proprietà del comune di Jesi, un'attenzione particolare merita il criterio di stima





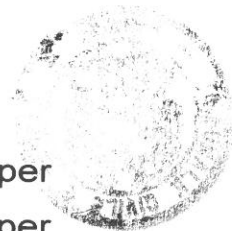
da adottare. La particolarità della situazione di mercato, nonché la specificità della destinazione d'uso e la finalità per cui sono realizzati i beni oggetto di stima, ci rende cauti nel ricorrere ai metodi più tradizionali, quale potrebbe essere quello per comparazione, spingendoci a ricercare un criterio che possa rispondere in maniera adeguata alla specificità del caso.

Tra le varie metodologie e criteri di stima ci si è orientati ad individuare quella che maggiormente potesse rispondere alle situazioni in essere. Tra queste è stata ritenuta la più idonea e aderente alla situazione in essere quella che utilizza il valore corrente di utilizzo ovvero il valore che risponde al prezzo di trasferimento di proprietà tra parti consapevoli di tutti i fattori di redditività del bene e comunque anche alle proprie capacità di produrre utili ovvero il valore che il compendio immobiliare nel suo complesso può esprimere se utilizzato dal fruitore al fine di ricavarne un beneficio economico.

Alla base del valore di utilizzo c'è l'individuazione del costo del bene che può essere attuato mediante il Costo di riproduzione o quello di rimpiazzo.

Nel primo caso, "Costo di riproduzione a nuovo" del cespite si provvede ad individuare il costo che si dovrebbe affrontare, alla data della stima, per ricostruire o riprodurre con materiali e finiture analoghi il bene che si vuole valutare. E questo vale solo nell'eventualità in cui il costo di riproduzione a nuovo del bene sia l'alternativa più economica all'acquisto del bene e si basa sulla considerazione che si potesse realizzare un bene identico ad una data cifra, la stessa rappresenterebbe il Costo di riproduzione a nuovo di quel bene. In alternativa al Costo di riproduzione a nuovo, nel caso in cui la reiterazione del cespite fosse non realizzabile o comunque non conveniente da un punto di vista economico, anche per la possibilità di utilizzare tipologie di realizzazione diverse e maggiormente evolute che possono consentire un prodotto analogo a quello stimato ma con costi ridotti allora si può ricorrere al cosiddetto "Costo di Rimpiazzo"





che rappresenta il costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare il bene oggetto di valutazione con un altro analogo per caratterizzazione logistica, fruibilità e capacità di produrre utili e reperibile sul mercato. Il costo di rimpiazzo rappresenta l'alternativa alla realizzazione del bene su propria iniziativa o su delega a terzi : in pratica prima di valutare il cespite sarebbe opportuno conoscere quanto potrebbe costare "rimpiazzarlo" con un bene analogo in grado di espletare la stessa funzione.

Nella stima del compendio immobiliare, sia nella definizione del "Costo di riproduzione a nuovo" che del "Costo di Rimpiazzo" concorrono le voci di manodopera, materiali, gli oneri urbanistici e di concessione, utili d'impresa, oneri progettuali, oneri finanziari, costi di avviamento dell'attività diretti e indiretti. Specie nel Costo di Rimpiazzo si ottiene un valore ottimizzato in quanto la sua definizione mira alla reiterazione della struttura eliminando quelli che possono essere situazioni meno redditizie e funzionali rispetto a quanto si provvede a valutare, dato che evidentemente non si andrà a stimare costi di cespiti la cui utilità o dimensionamento non sono strettamente funzionali all'utilizzo nello svolgimento dell'attività.

Una volta individuato il valore con il Costo di riproduzione a nuovo o con quello di Rimpiazzo si provvede al deprezzamento del bene comparandolo con quello di un bene analogo ma di nuova costruzione.

Il deprezzamento applicato è funzione di fattori tra i quali il deterioramento "fisiologico", l'obsolescenza funzionale e tecnologica.

Per deterioramento "fisiologico" si intende la perdita di valore dovuta al deperimento nel del tempo di tutte le componenti costitutive del bene, tra cui l'usura di utilizzo, la tipologia e frequenza manutentiva, l'esposizione agli agenti ambientali atmosferici, alle vibrazioni e quanto altro subito nel corso della sua vita, sollecitazioni sismiche, operative o di altro tipo.





Per obsolescenza funzionale si intende invece il deprezzamento dovuto alla mancata rispondenza alle nuove esigenze tecniche e funzionali, ovvero alla adeguata rispondenza allo sviluppo o meno dell'attività connessa, ovvero al corretto dimensionamento e alla corretta dislocazione di tutti i servizi alle esigenze e alla loro evoluzione e la capacità di adempiere alle funzioni previste in origine nel corso del tempo.

Quanto all'obsolescenza tecnologica di cui si è tenuto conto, questa rappresenta la perdita di valore connessa al rapporto del valore delle tecnologie installate ed in uso con quelle più recenti: è ad esempio evidente il deprezzamento degli edifici con bassa coibentazione, impiantistica e domotica.

Nel caso di specie, non essendo noto quanto possibile ottimizzare in sede funzionale, si assimila il costo di rimpiazzo a quello di riproduzione a nuovo sulla base dei parametri dimensionali forniti dalla committenza. Pertanto si provvede ad analizzare per ciascun cespite il costo di rimpiazzo sulla base delle superfici e dei volumi noti nonché delle tipologie costruttive separando la parte immobilirae da quella impiantistica tenendo in considerazione per ciascun bene riproducibile tutte le voci di spesa relative quali possono essere gli oneri di urbanizzazione, quelli finanziari, progettuali ecc. Definito pertanto il Costo di Rimpiazzo al fine di ottenere il cosiddetto Valore di utilizzo si provvede ad applicare dei parametri correttivi ovvero di deprezzamento legati al deterioramento materiale del bene, all'obsolescenza funzionale e tecnologica.

Quanto individuato intende rappresentare il valore indicativo medio attribuibile in sede negoziale del compendio immobiliare tenuto conto di tutte le specificità proprie e funzionali.

In termini procedurali sebbene ogni cespite contribuisca in base alle proprie peculiarità alla definizione dell'importo totale, la sua singola valutazione non può essere estrapolata dal contesto in essere in quanto effettuata sulla base della sua funzione all'interno del compendio.



STIMA

Sulla base dei dati raccolti, dei sopralluoghi effettuati e mirati a verificare lo stato di utilizzo, si è provveduto ad individuare il valore di stima dei cespiti di proprietà del Comune di Jesi presso lo stabile di Via Primo Maggio 11, tenendo conto, nell'applicazione dei fattori correttivi, anche del fatto che i beni stimati sono al momento della valutazione immediatamente disponibili.

Immobile Via 1° Maggio 11 a Jesi**Analisi per la determinazione del valore dell'appartamento Fgl 64 n° 358 sub 42****Analisi dei parametri e dei valori teorici**

Ambiente	Sup. lorda mq	Altez. lorda ml	Volume mc	Valore/mc	Valore €
Ingresso Soggiorno	31,7	3,3	104,61	570	59627,70
Tinello-cucina	21,45	3,3	70,785	570	40347,45
Ripostiglio	2,79	3,3	9,207	570	5247,99
Disimpegno	5,65	3,3	18,645	570	10627,65
Camera M	20,15	3,3	66,495	570	37902,15
Camera1	15,7	3,3	51,81	570	29531,70
Camera2	15,5	3,3	51,15	570	29155,50
Bagno 1	7,35	3,3	24,255	620	15038,10
Bagno 2	5,65	3,3	18,645	620	11559,90
	125,94				
Balcone N	10,91			500	5455,00
Balcone S	7,61			500	3805,00
	18,52				
Soffitta	13,5	3,15	42,525	360	15309,00
Soffitta	10,2	1,4	14,28	360	5140,80
	23,7				
	168,16		472,407		268747,94

Analisi per la determinazione del valore dell'autorimessa Fgl 64 n° 358 sub 29**Analisi dei parametri e dei valori teorici**

Autorimessa	21,65	2,6	56,29	360	20264,40
-------------	-------	-----	-------	-----	----------

Vetustà

0,50 ovvero abbattimento del 50% dovuto a 37 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	59627,70	0,5	1,2	1,08	38638,75
Tinello-cucina	40347,45	0,5	1,2	1,08	26145,15
Ripostiglio	5247,99	0,5	1,2	1,08	3400,70
Disimpegno	10627,65	0,5	1,2	1,08	6886,72
Camera M	37902,15	0,5	1,2	1,08	24560,59
Camera1	29531,70	0,5	1,2	1,08	19136,54
Camera2	29155,50	0,5	1,2	1,08	18892,76
Bagno 1	15038,10	0,5	1,2	1,08	9744,69
Bagno 2	15309,00	0,5	1,2	1,08	9920,23
		0,5			
Balcone N	5455,00	0,5	1,2	1,08	3534,84
Balcone S	3805,00	0,5	1,2	1,08	2465,64

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

Soffitta	15309,00	0,5	1,1	1,08	9093,55
Soffitta	5140,80	0,5	1,1	1	2827,44
Unità abitativa					175247,60
Autorimessa	20264,40	0,5	1,2	1,08	13131,33
Autorimessa					13131,33

Totale compendio immobiliare**188378,93**

I risultati delle analisi svolte portano ad una serie di valori, atti a definire l'importo di stima complessivo, che vengono riassunti negli schemi riportati.

In sostanza si ottiene un valore di stima per unità abitativa (di c.a. 104 mq di superficie calpestabile), comprensiva di due balconi (c.a mq 18 complessivi) e due soffitte (c.a. 20 mq) , di c.a. € 175.500,00 e di € 13.000,00 per l'autorimessa. Tuttavia sebbene i beni siano formalmente due unità immobiliari distinte, si ritiene opportuno considerarle come inscindibili, sia da un punto di vista pratico e di mercato, che normativo (L.122/89 e ss.mm. e ii.).

Pertanto su questa base il valore complessivo dell'immobile, inteso come insieme di appartamento e garage, supera di poco gli **€ 188.000,00 (eurocentottantottomila/00)** - per la precisione €188.378,93 eurocentottantottomilatrecentosettantotto/93 - importo che, con i dovuti arrotondamenti rappresenta di fatto il valore attuale dei cespiti descritti.

La notizia di una compravendita in atto di un'unità immobiliare analoga nello stesso stabile, occorsa proprio negli ultimi giorni della stesura dell'elaborato, ha confermato i valori individuati, in via del tutto indipendente, in questa sede.

Da tener presente che prima dell'alienazione sarebbe opportuno provvedere alla *rettifica della planimetria catastale e alla redazione dell'APE*; inoltre è importante ricordare che l'andito compreso tra le due soffitte è rimasto di proprietà condominiale, sebbene una delibera dello stesso condominio ne abbia consentito la chiusura.

Tuttavia, se si intendesse effettuare la vendita in tempi brevi, si ritiene opportuno rammentare la possibilità di far

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI
Cof. n. 2209
Prov. Ancona

Carlo Giombini

Ingegnere

P.I. 01472830429

C.F. GMB CARL 64004 E388P

riferimento a quotazioni anche inferiori, nell'ordine del 10%, data la situazione attuale di mercato, particolarmente critica.

Jesi, 30 Gennaio 2015

Il Tecnico

Dott. Ing. Carlo Giombini

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

TRIBUNALE DI ANCONA

CRON. 849

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2015, il giorno 3 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 19 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
[Signature]
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO (Dott. Miriam Gugliormella)