

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

R.G.F.: n.08/2021

Verifica di congruità valori immobili siti nel Comune di Jesi

G.D.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore: Avv. Andrea Bartolini

<<<>>>

Premessa

Lo scrivente, Ing. Alberto Menghini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.369, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, è stato nominato stimatore per la procedura in oggetto dal G.D. del Tribunale di Ancona in data 26/04/2021 con incarico finalizzato alla verifica ed alla stima delle proprietà immobiliari della società fallita.

Relativamente ai beni in epigrafe lo scrivente è stato incaricato di procedere alla verifica della congruità dei valori riportati nella perizia di stima a firma dell'Ing. Sacchetti Pasqualino datata 01/03/2021 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020.

A seguito dell'incarico affidatogli lo scrivente ha reperito la visura catastale aggiornata e si è recato sul posto in varie date per visionare gli immobili e per acquisire la documentazione fotografica

1 di 22

Criterio di Valutazione Immobiliare

È noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo dal quale si era parzialmente ripreso; tuttavia l'avvento del Covid ha compromesso una già modesta e lenta ripresa.

Prima della diffusione del Covid modesti segnali di riavvio delle compravendite si avvertivano per le civili abitazioni ubicate in zone di pregio e di superficie media attorno ai 100 mq nei principali centri urbani; risultava di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.

Quanto sopra, consecutivamente, si riflette negativamente anche sul valore delle aree edificabili indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, sia essa abitativa, commerciale o produttiva.

Soprattutto gli immobili a carattere produttivo hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l'inevitabile conseguenza dell'abbassamento dei prezzi di vendita.

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà il *criterio sintetico comparativo*, procedendo con il calcolo della superficie commerciale, superficie al lordo dei muri perimetrali, le quali vanno moltiplicate per il valore unitario attuale dell'immobile da stimare.

Il valore unitario discende dal valore al nuovo degli immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati in zone limitrofe.

Tale valore sarà moltiplicato per i coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Per la stima degli immobili industriali o immobili non compresi nella categoria di immobili abitativi o commerciali, immobili caratterizzati da un numero esiguo di transazioni, si procederà con il costo di riproduzione adeguatamente deprezzato.

Il criterio di stima sintetico comparativo prevede il reperimento di atti di vendita il più possibile attuali ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe, tanto più sono gli atti reperiti tanto più la stima sarà veritiera.

Stante però la stagnazione del mercato e pertanto l'impossibilità di reperire atti di compravendita di immobili analoghi si farà riferimento ai valori reperiti nella banca data dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e annunci di vendite di agenzie immobiliari.

I coefficienti di differenziazione solitamente utilizzati sono i seguenti:

C1-coefficienti di destinazione

C2-coefficienti di piano

C3-coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione

C4-coefficienti di svalutazione di immobile locato

C5-coefficienti di ubicazione e possibilità di parcheggio

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

1. LOTTO 1

Fabbricato civile ubicato a Jesi (An) in via Mura Orientali n.24

(Allegati 1, 3, 4, 5, 6 – foto 1-4).

1.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Jesi Via: Mura Orientali Numero Civico: 24

Piano: PT e S1 (partendo dal giardino)

Accessi

Si accede direttamente da via Mura Orientali – Jesi.

Confini

L'immobile confina a Nord-Ovest con via Mura Orientali, a Nord-Est con il fabbricato di cui al Foglio 68 Mappale 18, a Sud con la corte di proprietà e a Sud-Ovest con il fabbricato di cui Fgl.68 Mappale 232 Sub 16, ex Politeama.

Dati catastali

Comune censuario: Jesi (An) Foglio:68 Mappale: 235 Sub:7

Categoria: A/4 cl.2 Consistenza: 4 vani Sup. catastale: 92 mq

Rendita: € 136,34 Piano: T – S1

3 di 22

Pertinenze e accessori

L'immobile è dotato di una piccola corte delimitata da un muretto con sovrapposta rete metallica e paletti per una superficie di mq 8,5 circa.

1.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

All'immobile, che insiste su due piani, si accede tramite una lunga scala esterna che inizia al n.24 di via Mura Orientali. La scala costituisce accesso dapprima per un appartamento attualmente abitato di altra proprietà e successivamente per il bene di cui al Lotto 1; la stessa poi prosegue fino al cancello con accesso al giardino sottostante di altrui proprietà. La palazzina è stata edificata in muratura portante con solai in putrelle metalliche e volterrane.

Composizione interna

Trattasi di un modesto appartamento che si sviluppa su due piani collegati tra loro con una scala interna a chiocciola.

Il piano terra comprende due stanze ed un w.c.; il corridoio termina con la scala a chiocciola che conduce al piano sottostante composto da un ampio locale cucina con accesso sul cortiletto esterno, un w.c. ed un ripostiglio accessibile dal cortiletto.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda gli accessi e le partizioni interne; nella planimetria catastale sono presenti tuttavia delle incongruenze circa l'indicazione dell'accesso alla corte di altrui proprietà, circa l'indicazione di cortile comune in luogo di cortile esclusivo e circa l'indicazione dei piani terra e seminterrato in luogo di piano secondo sottostrada e piano terzo sottostrada rispetto a via Mura Orientali.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Fabbricato di due piani fuori terra edificato in muratura portante con solai in putrelle di acciaio e volterrane. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, i divisori in laterizio, i pavimenti in gres ed i bagni con rivestimenti ceramici e sanitari in vetrochina.

Dotazioni impiantistiche

L'impianto termo-idraulico è inutilizzabile e sono presenti solamente i radiatori in ghisa. L'impianto di illuminazione è inutilizzabile.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'immobile ha in comune con altro immobile non meglio identificato la scala che discende da via Mura Orientali

Superfici, altezze e volumi

La superficie commerciale dell'immobile è di mq 102,00 circa, quella del cortile esclusivo mq 8,50 circa.

L'altezza al piano terra, in base al rilievo effettuato dall'Ing. Sacchetti nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020, è di ml 2,90 circa, con eccezione del wc con altezza pari a ml 2,20 mentre al piano seminterrato l'altezza del vano principale è di ml 3,45.

Stato di manutenzione e conservazione

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione; gli infissi sono in parte distrutti, gli impianti di fatto inutilizzabili e sono presenti diffuse macchie di umidità nelle pareti esterne.

Ubicazione economica

L'immobile è ubicato in zona centrale ma soffre di una cronica difficoltà di parcheggio.

1.3. Dotazioni condominiali

Non applicabile.

1.4. Titoli abilitativi

La costruzione è antecedente al 01/09/1967; non sono stati reperiti titoli abilitativi

1.5. Difformità urbanistica e catastale

Rispetto alla planimetria catastale al piano terra l'altezza risulta pari a 2,90; al piano PS1 in base al rilievo effettuato dall'Ing. Sacchetti nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020, sono presenti due gradini.

1.6. Certificazione energetica

L'immobile ricade in classe energetica G come da APE protocollo n. 0209023|25/02/2021|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2021/CRB/10 redatta dall'Ing. Sacchetti Pasqualino nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020.

1.7. Descrizione dello stato di possesso

Attualmente l'unità immobiliare non è occupata.

1.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Sacchetti Pasqualino nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020.

1.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 01/04/1965 al 13/10/2005 - [REDACTED]
- dal 13/10/2005 al 10/11/2006 - [REDACTED] la piena proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- dal 10/11/2006 al 27/05/2008 [REDACTED] con sede a Fabriano - piena proprietà;
- dal 27/05/2008 al 12/01/2011 - [REDACTED] con sede a Jesi;
- dal 12/01/2011 ad oggi [REDACTED] con sede in Ancona, C.F./P.IVA [REDACTED]

5 di 22

1.10. Stima dell'immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del lotto con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori di mercato dell'immobile vengono attinti da:

a-Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Vu (massimo) = €/mq 1.700,00

Vu (abit. civile) = €/mq 1.200,00

$$Vum = \text{€/mq} (1.700,00 + 1.200,00) \times \frac{1}{2} = \text{€/mq} 1.450,00$$

b-Agenzie immobiliari di Jesi

Jesi - Villa	mq 110	€ 295.000,00	€/mq 2.680,00
Jesi - Centro	mq 128	€ 360.000,00	€/mq 2.800,00
Jesi - Via Gramsci	mq 58	€ 120.000,00	€/mq 2.070,00
Jesi - La Fornace	mq 108	€ 395.000,00	€/mq 3.650,00
Jesi - La Fornace	mq 136	€ 478.000,00	€/mq 3.514,00
Jesi - Piazza Repubblica	mq 139	€ 430.000,00	€/mq 3.000,00
Jesi - La Fornace	mq 112	€ 445.000,00	€/mq 3.900,00

$$Vum = \text{€/mq} (2.680,00 + 2.800,00 + 2.070,00 + 3.650,00 + 3.514,00 + 3.000,00 + 3.900,00) \times \frac{1}{7} = \text{€/m} 3.088,00 \text{ (arrotondato)}$$

Mediando i valori ottenuti in precedenza, otteniamo il valore unitario di immobili nuovi in Jesi:

$$Vu = \text{€/mq} (1.450,00 + 3.088,00) \times \frac{1}{2} = \text{€} 2.269,00$$

Si utilizza cautelativamente un valore unitario di stima pari a:

Vu = €/mq 2.150,00

Superficie commerciale immobile:

SC = 102 m circa

Superficie cortile

Sa = 8,5 mq. circa

C1 = 0,20 (Cortile)

C2 = 0,85 (Sottotrada)

C3 = 0,45

C4 = 1,00

C5 = 0,85 (parcheggio difficile)

Superficie ragguagliata

$$S_{\text{tot}} (\text{mq } 102 \times 0,85 + \text{mq } 8,5 \times 0,2) \times 0,45 \times 1 \times 0,85 = \text{mq } 33,813$$

$$V = \text{mq } 33,813 \times \text{€/mq } 2.150,00 = \text{€} 72.697,95$$

Valore di stima Lotto n.1

VS1 = € 70.000,00 (euro settantamila)

2. LOTTO 2

Fabbricato civile ex Cinema Astra, ubicato a Jesi (An) in via Mura Orientali n.30 **- Unità collabente**

(Allegati 2, 3, 4, 5, 7 – foto 5-8).

2.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Jesi Via: Mura Orientali Numero Civico: 30
Piano: PT, P1 e P2

Accessi

Si accede direttamente da via Mura Orientali – Jesi.

Confini

L'immobile confina a Nord-Ovest con via Mura Orientali, a Sud-Ovest con il mappale Fgl.68 n.178, a Sud-Est con il mappale n.401 Fgl.68 e a Nord-Est con i locali del Politeama.

Dati catastali

Comune censuario: Jesi (An) Foglio:68 Mappale: 232 Sub:16/parte
Categoria: F/2 (unità collabente) Piano: T, P1 e P2

Pertinenze e accessori

Non applicabile

7 di 22

2.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di locali sede dell'ex Cinema Astra ormai in disuso in un fabbricato che non mostra particolari pregi architettonici. Al loro interno sono presenti arredi ed attrezzature impiegate per la gestione dei locali ad uso sala cinematografica.

Composizione interna

Il piano terra comprende la platea del cinema, l'ingresso, il foyer del cinema Astra ed il foyer e la zona bar del contiguo Politeama.

Il piano secondo comprende la galleria, solo parziale, la sala proiezione e vari locali. Il sotto-tetto comprende un solo locale tecnico.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

L'immobile allo stato attuale consta di una struttura in muratura portante perimetrale con all'interno una muratura ortogonale che collega le due perimetrali, il tutto a sostegno di una copertura con capriate in ferro e travi in legno. La struttura in muratura portante appoggia sulla struttura sottostante adibita a civile abitazione.

Dotazioni impiantistiche

I locali sono dotati di impianto termo-idraulico ed elettrico allo stato attuale non funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

Superfici, altezze e volumi

La superficie complessiva, misurata alle varie quote comprendenti la sala, il foyer, il palco, la galleria ed i vari locali di servizio, misura mq 614 circa ed il volume esistente risulta pari a mc 2.800,00 circa.

Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni pessime giustificano la definizione di fabbricato collabente.

Ubicazione economica

La zona è centrale e pertanto commercialmente appetibile con unico lato negativo la scarsissima possibilità di parcheggio. Si segnala che in posizione sottostante è presente un ampio parcheggio pubblico non oneroso servito da un ascensore.

2.3. Dotazioni condominiali

Non applicabile.

2.4. Titoli abilitativi

L'immobile risulta essere stato edificato intorno al 1920 e quindi è antecedente al 01/09/1967.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio denominato "ex Cinema Astra" si trova in zona TE: territorio urbano edificato; più specificatamente è ubicato nell'area con zonizzazione TE1.3 (borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche) ed è disciplinato dall'Art.27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPRCS.

E' possibile la trasformazione di destinazione d'uso in residenziale seguendo le prescrizioni contenute nell'art.27 al punto 6: *"la superficie utile utilizzabile, di cui al vigente Regolamento Edilizio Comunale, destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella relativa all'intero edificio. Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso"*.

L'art.27 al punto 5 fornisce delle specifiche riguardo gli interventi previsti per gli edifici ricadenti in questa sottozona, in particolare *"la ristrutturazione edilizia mediante totale demolizione e ricostruzione è consentita per edifici che abbiano un elevato degrado strutturale e contemporaneamente non siano significativi dal punto di vista architettonico. In tal caso il progetto dovrà essere corredato di rilievi dell'edificio,*

di documentazione fotografica estesa al contesto entro il quale si colloca, oltre che di perizia tecnica ed architettonica".

2.5. Difformità urbanistica e catastale

Non applicabile, unità collabente.

2.6. Certificazione energetica

Non applicabile.

2.7. Descrizione dello stato di possesso

Attualmente l'unità immobiliare non è occupata.

2.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Sacchetti Pasqualino nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020.

2.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 29/07/1986 [REDACTED]
- dal 29/07/1986 al 30/09/1989 - [REDACTED] Atto notaio Scoccianti, Rep.137399. Registrato ad Ancona n.5152 il 05/09/1986 - proprietà 1000/1000.
- Dal 30/09/1989 al 23/06/2008 [REDACTED] variazione ufficio del 30/09/1989. Variazione riferimento di mappa. Diritto proprietà 1000/1000.
- Dal 23/06/2008 al 12/01/2011 [REDACTED] sede di Jesi. Atto notaio Sabatini Rep.46817 del 23/06/2008. Proprietà 1/1.
- Dal 12/01/2011 al 12/01/2011 Atto notaio Sabatini. Conferimento in società Modello Unico n.9801 del 01/01/2008. Report PI Ancona in atti 26/06/2008. Jesi Fgl.68 Part.232, sub.1.
- Dal 12/01/2011 al 26/04/2011 [REDACTED] Atto notaio Guido Bucci Rep.66209 del 12/01/2011. Compravendita voltura n.674 del 01/2011.
- Dal 26/04/2011 ad oggi proprietà 1/1 [REDACTED] Notaio Guido Bucci Rep.66209. Identificativi catastali dell'immobile originario Fgl.68 part.404 e 403. Fgl.68 part.235 sub.10.

2.10. Stima dell'immobile

Per la stima dell'immobile si utilizza il criterio del valore di trasformazione considerando il valore commerciale dell'immobile all'atto della riedificazione.

Per la stima si utilizzano le superfici commerciali ottenibili come da pratica edilizia autorizzata dal Comune di Jesi in data 06/12/2012 con provvedimento 2012 P1155.

In tale progetto il fabbricato di nuova edificazione prevede un volume di mc 2.799,12 e una SUL mq 928,47.

La superficie commerciale risulta, al netto di logge e balconi, pari a mq 717; la superficie di logge e balconi risulta pari a mq 68,00 da cui si ottiene una superficie ragguagliata pari a:

$$Sr = mq\ 717 + mq\ 68 \times \frac{1}{4} = mq\ 734,00$$

Il progetto autorizzato prevede l'edificazione di un fabbricato in elevazione con struttura portante in muratura poggiante sulle sottostanti strutture; tale soluzione richiede un attento esame della sottostante struttura anche ai fini sismici considerato l'aggravio di carico che discende dalla costruzione di un fabbricato di civile abitazione che si eleva per tre piani in luogo di una sala cinematografica.

Il rapporto tra superficie commerciale e SUL risulta pertanto $RC = mq\ 734,00 / mq\ 928,47 = 0,79$

10 di 22

In analogia alle assunzioni effettuate per appartamenti di pregio nell'ambito della stima del Lotto n.1, si considera un valore unitario di stima al nuovo:

$$Vu = \text{€}/mq\ 2.150,00$$

Analisi dei costi per la nuova edificazione:

Costo di fabbricazione	€/mq	1.200,00
Spese tecniche 6%	€/mq	72,00
Anticipazioni e interessi passivi 6%	€/mq	72,00
Costi urbanizzazione primaria, secondaria, costi di costruzione e manutenzione aree standard	€/mq	70,00
Imprevisti 5%	€/mq	<u>60,00</u>
Totale costo	€/mq	1.474,00

Costo edificazione immobili:

$$Ce = mq\ 928,47 \times \text{€}/mq\ 1.474,00 = \text{€}\ 1.368.564,78$$

Dal valore commerciale $V_u = \text{€}/\text{mq } 2.150,00$ vengono decurtati i costi della agenzia immobiliare incaricata della vendita, pari al 2%, per cui si ottiene, quale valore commerciale retraibile:

$$V = V_u \times 0,98 = \text{€}/\text{mq } 2.150,00 \times 0,98 = \text{€}/\text{mq } 2.107,00$$

Probabile ricavo dalla vendita:

$$V_v = \text{mq } 734 \times \text{€}/\text{mq } 2.107,00 = \text{€ } 1.546.538,00$$

Ne discende il valore probabile dell'immobile allo stato attuale:

$$V_i = \text{€ } 1.546.538,00 - \text{€ } 1.368.564,78 = \text{€ } 177.973,22$$

Valore di stima Lotto n.2

VS2 = € 180.000,00 (euro centottantamila)

3. LOTTO 3

Fabbricato civile ex Cinema Politeama, ubicato a Jesi (An) in via Mura Orientali

n.30 – Unità collabente

(Allegati 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 – foto 9-10).

3.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Jesi Via: Mura Orientali Numero Civico: 30
Piano: PS1, PT e P1

Accessi

Si accede direttamente da via Mura Orientali – Jesi.

Confini

L'immobile confina a Nord-Ovest con via Mura Orientali, a Sud-ovest con l'ex cinema Astra, a sud-est con l'appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED] di cui al Fgl.68 particella n.224 e a nord est con il fabbricato di cui al Fgl.68 particella n.235.

Dati catastali

Comune censuario: Jesi (An) Foglio:68 Mappale: 232 Sub:16/parte
Foglio:68 Mappale: 403
Categoria: F/2 (unità collabente) Piano: T, P1 e P2

Pertinenze e accessori

Non applicabile

12 di 22

3.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di locali sede dell'ex Cinema Politeama ormai in disuso in un fabbricato che non mostra particolari pregi architettonici. Al loro interno sono presenti arredi ed attrezzature impiegate per la gestione dei locali ad uso sala cinematografica.

Composizione interna

Il piano seminterrato ospita la platea cui si accede dal piano terra tramite l'ingresso in comune con il Cinema Astra ed in parte, sotto il palcoscenico, è utilizzato a servizi; al piano terra c'è il palcoscenico e l'accesso alla galleria e alcuni servizi mentre al piano primo ci sono la galleria e vari locali di servizio.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

L'immobile consta di un unico ambiente con struttura in muratura portante con copertura con capriate in ferro e correnti in legno. Il manto di copertura consiste in lastre ondulate di fibrocemento.

Dotazioni impiantistiche

I locali sono dotati di impianto termo-idraulico ed elettrico allo stato attuale non funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

Superfici, altezze e volumi

Il fabbricato a quota della platea misura mq 570 circa al lordo dei muri ed ha un'altezza pari a ml 10,85 circa per una cubatura totale pari a mc 6.184,50 circa.

Urbanisticamente il complesso ex Cinema Politeama si trova nell'area del PRG con zonizzazione TE2.1 (città consolidata con prevalenza di residenza) ed è disciplinato dall'art.30 delle nuove tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico.

Tra le principali indicazioni delle NTA troviamo:

- destinazioni d'uso annesse: residenze, abitazioni collettive, attività ricettive.
- tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- la superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 25% della superficie utile lorda dell'intero edificio.

Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni pessime giustificano la definizione di fabbricato collabente.

13 di 22

Ubicazione economica

La zona è centrale e pertanto commercialmente appetibile con unico lato negativo la scarsissima possibilità di parcheggio. Si segnala che in posizione sottostante è presente un ampio parcheggio pubblico non oneroso servito da un ascensore.

3.3. Dotazioni condominiali

Non applicabili.

3.4. Titoli abilitativi

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Presso il Comune di Jesi sono presenti i seguenti titoli abilitativi esaminati dal CTU Ing. Sacchetti nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020.

In particolare ha preso in esame vari atti:

65422_00/1965 - Varianti trasferimento Cinema Politeama

986/2573/COND85 (1997038/01) - Ampliamento piano primo ex sala proiezione Cinema

Art.26-330/1987- Opere interne cinema Politeama

Art.26-330/1987 - Opere interne cinema Politeama

1986/2677/COND85 - Condonò non definito

3.5. Difformità urbanistica e catastale

Non applicabile, unità collabente.

3.6. Certificazione energetica

Non applicabile.

3.7. Descrizione dello stato di possesso

Attualmente l'unità immobiliare non è occupata.

3.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Sacchetti Pasqualino nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020

3.9. Individuazione proprietari nel ventennio

- dal 29/07/1986 [REDACTED]
- dal 29/07/1986 al 30/09/1989 - [REDACTED] Atto notaio Scoccianti, Rep.137399. Registrato ad Ancona n.5152 il 05/09/1986 - proprietà 1000/1000.
- Dal 30/09/1989 al 23/06/2008 [REDACTED] variazione ufficio del 30/09/1989. Variazione riferimento di mappa. Diritto proprietà 1000/1000.
- Dal 23/06/2008 al 12/01/2011 [REDACTED] sede di Jesi. Atto notaio Sabatini Rep.46817 del 23/06/2008. Proprietà 1/1.
- Dal 12/01/2011 al 12/01/2011 Atto notaio Sabatini. Conferimento in società Modello Unico n.9801 del 01/01/2008. Report PI Ancona in atti 26/06/2008. Jesi Fgl.68 Part.232 , sub.1.
- Dal 12/01/2011 al 26/04/2011 [REDACTED] Atto notaio Guido Bucci Rep.66209 del 12/01/2011. Compravendita voltura n.674 del 01/2011.
- Dal 26/04/2011 ad oggi proprietà 1/1 [REDACTED] Notaio Guido Bucci Rep.66209. Identificativi catastali dell'immobile originario Fgl.68 part.404 e 403. Fgl.68 part.235 sub.10.

14 di 22

3.10. Stima dell'immobile

Attualmente le sale cinematografiche non sono commerciabili e pertanto si stima l'immobile considerando la trasformazione in immobile a civile abitazione con eventuali presenze di negozi al p.t.

La trasformazione comporta la demolizione e ricostruzione dei due sottostanti immobili al piano PS2 e PS3 denominati Villa Moriconi.

E' stato presentato un progetto di massima ove erano riportati quattro piani di civile abitazione di cui un piano al seminterrato, due piani sottostanti è Villa Moriconi ed ulteriori due piani interrati da utilizzare quale autorimessa.

Tale soluzione era vincolata dalla possibilità di attivare una viabilità per auto da utilizzare per le autorimesse che attraversano il sottostante parco urbano; tuttavia tale proposta non è stata accolta.

Si considera pertanto la possibilità di ottenere dalla demolizione del Cinema Politeama, di mc 6.184,50 circa una superficie di civile abitazione in termini di SUL pari a mq 1.995,00 circa, considerando un'altezza di interpiano pari a h=3,10 ml.

Si considera, come per il Lotto 2, un rapporto tra SUL e superficie commerciale pari a 0,79.

Come già visto per il Lotto 2 si considera un valore di commercializzazione pari a:

$$Vu = \text{€}/\text{mq } 2.150,00$$

Si considera un coefficiente di piano C2 pari a 1, considerando edificio con ascensore e attico, compensazione del piano S1

$$\text{SUL} = \text{mq } 1.995,00$$

Superficie commerciale:

$$\text{PS1} \quad \text{mq } 480 \times 0,79 = \quad \text{mq } 379,20$$

$$\text{P.T.} \quad \text{mq } 520 \times 0,79 = \quad \text{mq } 410,80$$

$$\text{P.1} \quad \text{mq } 520 \times 0,79 = \quad \text{mq } 410,80$$

$$\text{Attico} \quad \text{mq } 480 \times 0,79 = \quad \underline{\text{mq } 379,20}$$

$$\text{Sommano} \quad \text{mq } 1.580,00$$

Il costo di costruzione omnicomprendivo è stato determinato ed è pari a:

$$Cc = \text{€}/\text{mq } 1.474,00$$

Il prezzo di commercializzazione al netto dei costi della agenzia immobiliare risulta:

$$Vv = \text{€}/\text{mq } 2.107,00$$

Costo di edificazione immobile:

$$C = \text{€}/\text{mq } 1.474,00 \times \text{mq } 1.955,00 = \text{€ } 2.881.670,00$$

Valore presunto della commercializzazione:

$$V = \text{€}/\text{mq } 2.107,00 \times \text{mq } 1.580,00 = \text{€ } 3.329.060,00$$

Valore immobile:

$$V3 = V - C = € 3.329.000,00 - € 2.940.630,00 = € 447.390,00$$

Valore di stima del Lotto 3

VS3 = €445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila)

3.11. Bonifica copertura per presenza di amianto

A seguito dei sopralluoghi effettuati è emersa in copertura la presenza di lastre in cemento amianto. Sul posto è stata fatta intervenire la Ditta Tecnocoperture Srl la quale in data 20/12/2021 ha presentato un preventivo per l'intervento di bonifica, rimozione e smaltimento dell'attuale copertura e la posa in opera di nuova copertura in lamiera grecata preverniciata.

L'importo dei lavori, esclusa IVA, è di **€ 82.410,00**, così elevato dipende dalla necessità di allestire un ponteggio per circa 1700 mq e rimozione e fornitura di nuova copertura per circa 900 mq.

4. LOTTO 4

Fabbricato di civile abitazione "Ex Villa Moriconi" e terreno antistante, ubicato a Jesi (An) in via Mura Orientali n.28

(Allegati 2, 3, 4, 5, 11 – foto 11-12).

4.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Jesi Via: Mura Orientali Numero Civico: 28
Piano: PS2 e PS3

Accessi

Si accede da via Mura Orientali tramite una scala a scendere con accesso sulla via al numero 28. Al terreno si accede dal piano terra dell'abitazione o dal sottostante parco pubblico.

Confini

L'immobile denominato "Villa Moriconi" e l'antistante lotto di terreno censito catastalmente come orto confinano a Nord-Ovest con via Mura Orientali, anche se effettivamente sono in aderenza alle mura di sostegno della predetta via, a Sud-Ovest con le particelle nn.401, 223, 304, 718 e 235 a Sud-Est con le particelle nn.718 e 235.

Dati catastali

Catasto Fabbricati

Comune censuario: Jesi (An)	Foglio:68	Mappale: 232	Sub:16/parte
	Foglio:68	Mappale: 235	Sub:10
	Foglio:68	Mappale: 404	

Categoria: F/2 (unità collabente) Piano: PS2 e PS3

Catasto Terreni

Comune censuario Jesi (An)	Foglio:68	Mappale 224
Orto	mq 1.457	R.D. € 28.97 R.A. € 12.42

Pertinenze e accessori

Non ci sono pertinenze ed accessori.

4.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di due spaziosi appartamenti siti al secondo e terzo piano sotto strada che si raggiungono scendendo le scale con accesso su via Mura Orientali civico n.28.

La posizione contro terra dei due piani fa sì che numerose camere siano di fatto non dotate di sufficienti superfici aeroilluminanti. In adiacenza al fabbricato, al PS3, è presente l'appezzamento di terreno.

Composizione interna

Il piano PS2 cui si accede dalla scala che si diparte da via Mura Orientali comprende 12 vani e tre wc, di qui con una scala interna si accede al piano PS3 che consta di diverse camere e tre wc. L'accesso, oltre che dal piano superiore, è garantito dall'appezzamento di terreno di proprietà adiacente.

Il terreno è pianeggiante solamente nella parte prospiciente il piano PS3; di seguito scende con una notevole pendenza verso il sottostante verde pubblico.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

Trattasi di due appartamenti edificati in muratura portante e con solai in laterocemento. Attualmente gli immobili sono completamente devastati ed inutilizzabili.

In data 02/03/2022 non è stato possibile accedervi per la presenza di occupanti abusivi violenti.

Il terreno esterno è in completo abbandono.

Dotazioni impiantistiche

Non ci sono impianti funzionanti.

Superfici, altezze e volumi

La SUL del piano secondo sottostrada PS2 è di circa 276 mq mentre quello del terzo piano sottostrada PS3 è di 283 mq.

Le misure sono state assunte dall'accurato rilievo effettuato dall'Ing. Sacchetti, quale C.T.U. incaricato per l'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.153/2020; lo scrivente, unitamente all'avvocato Andrea Bartolini, curatore del Fallimento [REDACTED] RGF n.08/2021 non sono potuti accedere per quanto in precedenza descritto.

L'altezza media del piano PS2 è di ml 3,00 oltre lo spessore del solaio mentre l'altezza media del piano PS3 è di ml 2,70 oltre lo spessore del solaio. La cubatura complessiva dei due appartamenti risulta di 1.670,00 mc circa. Urbanisticamente, in analogia con il Lotto 3, il complesso immobiliare denominato "ex Villa Moriconi" ricade in area del PRG con zonizzazione TE2-1 disciplinate dall'art.30 delle N.T.A., per cui valgono le stesse considerazioni sopra espresse.

Stato di manutenzione e conservazione

Le condizioni pessime giustificano la definizione di fabbricato collabente.

Ubicazione economica

La zona è centrale e pertanto commercialmente appetibile con unico lato negativo la scarsissima possibilità di parcheggio. Si segnala che in posizione sottostante è presente un ampio parcheggio pubblico non oneroso servito da un ascensore.

4.3. Dotazioni condominiali

Non applicabili.

4.4. Titoli abilitativi

Gli stessi descritti per il Lotto n.3

4.5. Difformità urbanistica e catastale

Non applicabile, unità collabente.

4.6. Certificazione energetica

Non applicabile, unità collabente.

4.7. Descrizione dello stato di possesso

L'immobile non è occupato (solo presenza di extracomunitari) è intestato a [redacted] sede Ancona, [redacted]

4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

4.9. Individuazione dei proprietari nel ventennio

- Dall'impianto al 29/07/86 [redacted]
- Dal 29/07/86 al 30/09/89, proprietà 1000/1000, [redacted] Atto del 29/07/86 – notaio Scoccianti, Rep.137399.
- Dal 30/09/89 al 23/06/2008 – [redacted] variazione d'ufficio.
- Dal 23/06/2008 al 12/01/2011, proprietà 1/1 [redacted] Atto notaio Sabatini del 23/06/2008, Rep.46817 [redacted]
- Dal 12/01/2011 al 12/01/2011, proprietà 1/1, Conferimento in società atto Notaio Sabatini.
- Dal 12/01/2011 al 26/04/2011, proprietà 1/1, [redacted] Atto notaio G. Bucci del 12/01/2011, Rep.66209. Compravendita.
- Dal 26/04/2011 ad oggi, proprietà 1/1, [redacted] Atto notaio G. Bucci del 12/01/2011. Compravendita.

19 di 22

4.10. Stima dell'immobile

La valutazione dei locali ex "Villa Moriconi" sarà eseguita utilizzando il sistema della ricostruzione; anche se per tale immobile, incluso l'antistante appezzamento di

terreno identificato catastalmente quale orto, sarebbe possibile la riqualificazione mediante una ristrutturazione completa l'esigenza scaturita dalla riedificazione del soprastante locale che ospitava il cinema Politeama, rende necessaria la completa demolizione dell'immobile, da cielo a terra, e la riedificazione con struttura intelaiata in c.a. dello stesso con pari cubatura.

Si considera un valore vuoto per pieno retraibile per i due piani pari a mc 1.670,00 circa.

La S.U.L. che ne discende risulta pari a $S = mc\ 1.670,00 / ml\ 3,10 = mq\ 538,71$

Si considera un coefficiente di piano $C2 = 0,95$, considerando gli immobili con accesso dalla corte; ne discende una superficie ragguagliata pari a:

$Sv = mq\ 538,71 \times 0,95 = mq\ 511,77$

Data la disposizione dei due piani, si considera un rapporto tra superficie commerciale e superficie ragguagliata pari a 0,85 per cui si ottiene:

$Sc = mq\ 511,77 \times 0,85 = mq\ 435,00$

Si considera come da valori ottenuti in precedenza un costo unitario di costruzione di $Cc = €/mq\ 1.474,00$ ed un valore di vendita $Vv = €/mq\ 2.107,00$

Costo di costruzione

$Cc = €/mq\ 1.474,00 \times mq\ 538,71 = €\ 794.058,54$

Possibile valore di vendita:

$Vv = €/mq\ 2.107,00 \times mq\ 435,00 = €\ 916.545,00$

Valore del fabbricato sui due piani:

$V = €\ 916.545,00 - €\ 794.058,54 = €\ 122.486,46$

Valore dell'appezzamento di terreno antistante

Superficie appezzamento:

$S = mq\ 1457,00$

Il valore unitario si considera quello di agenzia delle entrate $Vu = €/mq\ 1.200,00$

$S1 = mq\ 25 \times €/mq\ 1.200,00 \times 0,10 = €\ 3.000,00$

$S2 = mq\ 1.432,00 \times €/mq\ 1.200 \times 0,02 = €\ 34.368,00$

$Vg = S1 + S2 = €\ 37.368,00$

Considerando la pendenza eccessiva per una utilizzazione a parco, di circa metà dell'appezzamento, si considera, equativamente un coefficiente riduttivo del 30%

$Vg = €\ 37.368,00 \times 0,7 = €\ 26.157,60$

Valore complessivo del Lotto 4 che comprende i due piani della villa Moriconi e l'antistante appezzamento di terreno:

$V4 = €\ 122.486,46 + €\ 26.157,60 = €\ 148.644,06$

Valore di stima del Lotto 4

VS4 = € 150.000,00 (euro centocinquantamila)

5. Comparazione con i valori di stima dell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n.153/2020

Lotto 1 - Civile abitazione - Via Mura Orientali n.27

Valore esecuzione V1 = € 80.000,00

Valore della presente relazione VS1 = € 70.000,00

Lotto 2 - Ex Cinema Astra

Valore esecuzione V2 = € 235.000,00

Valore della presente relazione VS2 = € 180.000,00

Lotto 3 - Ex Politeama

Valore esecuzione V3 = € 511.000,00

Valore della presente relazione VS3 = € 445.000,00

Lotto 4 - Ex Villa Moriconi + lotto di terreno

Valore esecuzione V4 = € 145.000,00

Valore della presente relazione VS4 = € 150.000,00

Circa il lotto 4 il valore attribuito al lotto del terreno (orto) di mq.1.457 adiacente il fabbricato è stato di € 6.000,00 nella valutazione dell'Esecuzione mentre lo scrivente, considerandolo parco per immobile, lo ha valutato € 27.000,00.

Le differenze dei valori di stima dipendono dalle valutazioni di riferimento assunte a base della relazione di stima.

Il C.T.U. dell'Esecuzione Immobiliare assume quale valore unitario di riferimento, per i fabbricati derivanti dalla demolizione e ricostruzione degli immobili ex Cinema Astra ed ex Cinema Politeama, pari ad €/mq 2.250,00 mentre per la ex Villa Moriconi pari ad €/mq 2.350,00

Nella presente relazione di stima il valore di riferimento è stato assunto pari ad €/mq 2.150,00.

La posizione degli immobili e la realizzazione di edifici di civile abitazione rende gli stessi molto appetibili, nono stante la stagnazione del mercato immobiliare ma la difficoltà di parcheggio ne attenua l'appetibilità.

Ancona, 05/04/2022

Il Tecnico Incaricato
Ing. Alberto Menghini

Allegati:

-  All.1 Doc catastale Lotto 1
-  All.2 Doc catastale Lotti 2,3 e 4
-  All.3 Aerofotogrammetrico
-  All.4 Valori unitari
-  All.5 Doc foto
-  All.6 APE Lotto1
-  All.7 PdC 97_2012
-  All.8 Progetto Politeama
-  All.9 Plan catastale storica Politeama
-  All.10 Preventivo tecnocoperture
-  All.11 Rilievo Lotto 4 Ing. Sacchetti