

GIUDIZIO PERITALE DI STIMA
per immobile sito in Senigallia (AN), Via Cimabue n.21
della Ditta Immobiliare BIC S.r.l.

Il sottoscritto Ing. Roberto Monaco, nato a Tripoli di Libia il 12/09/1950, con studio in Senigallia via Armellini n.34, iscritto all'ordine degli ingegneri per la Provincia di Ancona al n°479, incaricato dal Dott. Rodolfo Ratiglia (nato a Roma il 25/06/1947; C.F. RTGRLF47H25H501G), liquidatore di Immobiliare Bic S.r.l. di valutare l'intero immobile di Via Cimabue n.21 nel Comune di Senigallia, con la presente attesta quanto segue:

Operazioni peritali:

A espletamento dell'incarico peritale di stima il sottoscritto ha fatto, presso l'immobile, più visite prendendo visione dello stato dei luoghi e raccogliendo i dati necessari per la descrizione e valutazione dell'intero fabbricato (All. 4).

Ditta intestataria:

Immobiliare BIC S.r.l. società uni personale del Comune di Senigallia (P. IVA 01141120426) con sede in via Cimabue n.21, località Cesanella del Comune di Senigallia;

Ditte utilizzatrici:

L'immobile è dato in locazione a più ditte con sette diversi contratti di locazione ripartiti tra gli uffici e i moduli produttivi.

Ubicazione:

Comune di Senigallia, via Cimabue n.21. Il lotto è stato acquistato dal Comune di Senigallia in diritto di superficie, all'interno del Piano Insediamenti Produttivi di Cesanella, con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 427 del 31/07/1989.

Dati catastali:

Il bene oggetto di stima è distinto al NCEU al foglio 3 mappale 1063, cat. D1, rendita € 10.6640,00 (visura catastale All.1).

Caratteristiche generali:

Anno di costruzione: 1990/1991.
Superficie lotto: 6317 mq circa.
Superficie coperta: 2321 mq circa.
Superficie scoperta: 3996 mq circa.

Descrizione sintetica del fabbricato:

Il fabbricato è ubicato in zona periferica a circa 4,0 km dal centro cittadino. L'area su cui sorge l'immobile si trova disposta all'incrocio tra la Via Cimabue e la Via Mattei, in angolo con la Via Guardi, all'interno della lottizzazione commerciale artigianale P.L.P. Cesanella. Il lotto su cui sorge l'immobile (Zona D1.2 di espansione <23>), oltre a confinare con le su citate vie, confina con altra area inedificata, sulla Via Guardi, e area pubblica destinata a giardino sulla Via Cimabue.

La zona è ben accessibile e ben collegata alle varie strade statali, alle provinciali, alla compianare e all'autostrada A14 a sud con il casello di Senigallia e a nord con il casello di Marotta. La corte esterna, recinata sui quattro lati, è prevalentemente sistemata a piazzale con finitura in asfalto, su quattro lati, con esclusione di alcune parti sistemate a giardino in corrispondenza dell'incrocio tra le vie Cimabue e Guardi.(foto n.3).

L'accesso alla corte dell'edificio avviene dalla Via Cimabue, tramite cancello carrabile e pedonale (foto n.2), e dalla Via Guardi con altro accesso viabile.

L'immobile, nel suo complesso si sviluppa in planimetria su due corpi fabbrica (foto n.1), entrambi a pianta rettangolare, di diverse dimensioni, con asse del fabbricato con direzione monte/mare. I due corpi sono distaccati tra loro di circa 4,00 m e la comunicazione tra loro avviene attraverso un piccolo volume posto tra i due corpi. Il primo con copertura piana non praticabile, a dimensioni in pianta di 50,10x40,40 m si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza interna di 5,40 m, il secondo, sempre con copertura piana non praticabile, a dimensioni in pianta di 16,00x17,00 m circa si articola su due piani fuori terra con altezza interna di 2,80 m per piano. La destinazione d'uso è di tipo misto, uffici e artigianale/commerciale. Quest'ultima destinazione occupa tutto il piano terra del corpo più grande.

La palazzina direzionale è formata da due livelli in elevazione; il piano terra è formato di dieci locali adibiti a uffici e bagno, e il piano primo in n. 5 locali a uso ufficio e bagno il tutto per una superficie lorda complessiva di 571 mq. L'edificio produttivo è costituito da n. 8 moduli, con superficie lorda di circa 2024 mq, dotati tutti di bagno eccetto uno nella quale c'è la predisposizione, per gli allacci idrici e fognari.

Descrizione sommaria dell'unità immobiliare:

1. Palazzina direzionale a uffici:

- piano terra:
 - Ingresso, corridoio (altezza 2,40 m);
 - Uffici sul corridoio (altezza 2,80 m);
 - Locali servizi igienici e ripostiglio (altezza 2,80 m);
- Piano primo:
 - Corridoio (altezza 2,40 m);
 - Bagno per disabili (altezza 2,80 m);
 - Ripostiglio (altezza 2,80 m);
 - Uffici sul corridoio (altezza 2,80 m);

L'accessibilità al piano primo è assicurata da una scala con partenza dal piano terra. La scala è dotata di servoscala per il superamento alle barriere architettoniche legge 13/89.

2. Palazzina produttiva (artigianale/commerciale):

- piano terra:
 - Corridoio interno di comunicazione agli uffici per quattro degli otto moduli produttivi (altezza 5,20 m);
 - Moduli produttivi (altezza 5,20 m);
 - Locali servizi igienici e ripostiglio (altezza >2,40 m);
 - Altri locali (altezza >2,80m).

Caratteristiche costruttive:

La struttura dell'intero fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato a telai piani, costituiti da pilastri e travi, realizzato in opera. Gli orizzontamenti, costituiti dai solai, sono stati realizzati in laterocemento, a travetti precompressi, con getto di completamento in opera. Le coperture piane, di entrambi i corpi, non sono praticabili. L'illuminazione all'interno della palazzina uffici avviene con ampie finestre vetrate in alluminio elettrocolorato bianco, mentre per la parte produttiva avviene con lucernai apribili elettricamente, inseriti in aperture praticate nel solaio piano e sporgenti dalla copertura e, su tutto il perimetro esterno, da elementi traslucidi verticali in parete. Le fondazioni sono di tipo diretto su plinti. Tutti i moduli direzionali hanno ampi portoni che affacciano nel piazzale.

I tamponamenti in mattoni forati a una testa intonacati da entrambi i lati.

L'ingresso principale per l'edificio direzionale, prospiciente la via Cimabue, avviene attraverso una porta a due ante, apribile verso l'esterno con apertura manuale dall'interno, dotate di maniglione antipanico.

La scala è rivestita con alzate e pedate in pietra di trani e finite con parapetti in muratura intonacata. A ridosso del parapetto è installato il binario del servoscala. I pavimenti degli uffici sono realizzati in piastrelle in gres-porcellanato con colorazione di tonalità chiara. Le ripartizioni interne degli uffici sono realizzate con pareti in laterizio intonacate come pure finiti a intonaco, sono i soffitti. I soffitti dei corridoi sono ribassati con controsoffitto in cartongesso.

Tutti i locali igienici hanno le pareti rivestite di ceramica, con apparecchiature igienico-sanitarie in vitreus-china e porte di legno/lamiera tamburate.

Impianti:

Il sistema impiantistico è in buono stato, l'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo per ogni ufficio. Tutti gli impianti sono rispondenti alla normativa e il suo stato manutentivo si può considerare buono.

Sono presenti:

- impianto termico, termocovertori per uffici e per locali di produzione, alimentati a gas metano. Vi è da rilevare che recentemente sono stati rinnovati alcuni termocovertori perché mal funzionanti;

- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile per uffici e servizi igienici nel direzionale e produttivo;

- impianto a idranti lungo il perimetro dell'edificio produttivo.

Apprezamenti generali:

I materiali utilizzati all'interno dell'ingresso e degli uffici sono di discreta qualità ben mantenuti e conservati. La struttura dell'edificio nel complesso presenta un discreto stato di conservazione e di manutenzione ad eccezione delle pareti esterne che sono degradate superficialmente nelle tinteggiature, e in parte, negli intonaci. Secondo quanto rilevato e sopra descritto, si può affermare che l'involucro esterno è in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente, e l'immobile necessita a presto di un intervento di manutenzione. Oltre a una generale tinteggiatura esterna, sarebbe consigliata la posa in

Roberto Monaco
ingegnere

opera di cappotto termico nella palazzina uffici per abbattere le dispersioni termiche e migliorarne la classe energetica. Occorre intervenire anche, con lavori di manutenzione, sull'impermeabilizzazione della copertura compreso il ripristino delle pendenze, da realizzarsi con pannelli sagomati di polistirene. L'impermeabilizzazione sarà estesa sulla copertura dell'intero edificio con esclusione delle prime due campate dell'edificio produttivo, i cui lavori manutentivi sono stati da poco tempo realizzati.

Regolarità edilizia:

- Concessione edilizia N. 7 Prat. Edil. N.1084/89 del 31.01.1990.
- Autorizzazione sismica prog. 1761/89 del 25.09.1989 e var. prog. N. 126/90 del 09.02.1990.
- Certificato di collaudo statico e di conformità (ai sensi della Legge 5/11/1971 n.1086 e Legge Regionale 3/11/1984 n.33) prog. n.1761/89 del 11.01.1991.
- Attestazione di agibilità N. 99 prot. N.1433/91/15186 Prat. Edil. N. 401/91 del 27.05.1992 (All.3).

Stima :

Considerazioni preliminari

La vendita di un edificio artigianale/commerciale, tenuto conto della situazione attuale del mercato immobiliare in contrazione, per il calo della domanda, può presentare una qualche difficoltà.

La posizione dell'immobile, non molto lontano dal centro storico, in zona prevalentemente edificata, ben collegata alla rete stradale, è comunque un elemento favorevole che aiuta alla vendita. Questa premessa serve sia a chiarire esattamente la situazione economico in cui si deve operare, sia per definire la scelta del metodo estimativo che si ritiene di adottare.

Il metodo con cui è eseguita la stima è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'unità immobiliare in oggetto. Prima di procedere alla valutazione del bene in questione si sono individuati alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare in zona.

Consistenza

- Piano terra di circa 2.304 mq così composto:
 - Superficie produttiva circa 2.017 mq ripartita in otto moduli;
 - Uffici circa 280 mq ;

- Piano primo:
- Uffici circa 287 mq;
- Superficie scoperta di circa 3.996mq così ripartita:
 - Percorsi carrabili asfaltati e parcheggi 3030mq;
 - Giardino circa 966 mq.

Coefficienti

Per i coefficienti di ponderazione per il calcolo delle superfici pertinenti si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, allegato C. Per tenere conto della differente destinazione d'uso tra uffici e produzione si è attribuito alla superficie dei primi un correttivo con diverso coefficiente di ragguaglio.

I coefficienti presi in considerazione sono:

(a) Per la destinazione:

- Uffici: 1.20
- Laboratori: 1.00
- Area scoperta asfaltata (parcheggio, percorsi e carico-scarico merci): 0.10
- Area scoperta a verde: 0,04

(b) deprezzamento per vetustà:

- 25-40 anni: 0.80

(c) per carenze stato manutentivo esterno dell'involucro:

- Quest'ultimo coefficiente tiene conto di una maggiore riduzione del valore, per lo stato manutentivo delle finiture esterne appena sufficiente, perciò occorre ricorrere a opere di manutenzione straordinaria sulle facciate e coperture: 0.85

Computo della Superficie Commerciale

Il computo della consistenza della superficie commerciale per immobile oggetto di stima tiene conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni), e dell'utilizzo della ponderazione per tutte quelle superfici con differente utilizzazione.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale ragguagliata si compone

come segue:

- Uffici (piano terra e primo) $(287+280) \times 1,20 = 680,40$ mq circa
- Area produttiva (piano terra) $2.017 \times 1,00 = 2.017,00$ mq circa
- Area scoperta asfaltata (percorsi, parcheggi, carico-scarico merci)

	$3.063 \times 0,10 =$	306,30 mq circa
▪ Area scoperta a verde	$950 \times 0,04 =$	38,00 mq circa
	Totale superficie ragguagliata	3.041,70 mq circa

Di seguito viene esposta la stima con metodo di valutazione del confronto.

a. Stima a confronto

Il metodo con cui è fatta la valutazione è quello del confronto, che consente di stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e le unità immobiliari in oggetto. Per avere gli elementi necessari alla valutazione si è effettuata una ricerca di mercato sull'andamento dei prezzi d'offerta, nella zona ed in zone limitrofe, per tipologie simili. Nella zona, per edifici produttivi, con parti a magazzino, parti a uffici, servizi con finiture similari a quella sopra descritte, il prezzo medio di mercato indicato dalla "Camera di Commercio" di Ancona per la zona di Senigallia, per la nuova edificazione, il costo è intorno a €650,00/€700,00 al mq di superficie ragguagliata.

La stima di seguito riportata tiene conto del valore dell'immobile, con appropriati coefficienti concernenti la destinazione, l'età, qualità, stato di conservazione e mancanza dello stato manutentivo.

Per quanto sopra, prendendo quale costo per la nuova edificazione un valore medio tra quelli riportati, risulta che:

- Valore del fabbricato a nuovo:

$$3.041,70 \times €675,00/\text{mq} = € 2.053.147,50$$

- Valore del fabbricato alla data odierna di stima:

$$€ 2.053.147,50 \times 0,80 \times 0,85 = € 1.396.140,30$$

L'importo di cui sopra è depurato dalla somma necessaria per trasformare il diritto di superficie dell'area in proprietà. Il conteggio è dato dal valore venale dell'area a oggi, facendo riferimento a quello fissato con Deliberazione del Consiglio Comunale N.125 del 20.12.2011, cui è stato fissato un prezzo di cessione, omnicomprensivo di costo area, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari a €/mq 90.00. Da questo importo sono sottratte le spese, attualizzate, già sostenute per l'acquisto dell'area in diritto di superficie e gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, come sono da Deliberazione del Consiglio Comunale N.427 del 10.10.1989.

- Costo d'assegnazione dell'area in diritto superficie €/mq 7.27 (£/mq 14.068)

– Costo delle opere di urbanizzazione pari a €/mq 11.22 (€/mq 21.722)

Il prezzo complessivo dell'area in diritto di superficie è stato di € 18.49/mq che aumentato di 1,96 volte, indice di attualizzazione dal 1989 al 2015, secondo la rivalutazione del costo della vita con riguardo ai prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic), i prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi), i prezzi alla produzione dei prodotti industriali, il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, le retribuzioni contrattuali, la con rivalutazione è di:

$$\text{€/mq } 18.49 \times 1.96 = \text{€/mq } 36.24$$

Il valore da detrarre al valore del fabbricato è di:

$$(\text{€/mq } 90,00 - \text{€/mq } 36,24) \times 6317\text{mq} = \text{€ } 339,601,92$$

Il valore finale di stima è: € 1.396.140,30 - € 339.601,92 = € 1.056.538,38 arrotondato a

€ 1.056.538,00.

Conclusioni:

Per quanto sopra descritto, si stima che il valore dell'intero fabbricato, con il suolo in diritto di superficie, è pari a circa € 1.056.538,00 (unmilionecinquantaseimila cinquecentotrentottoeuro).

Senigallia, 20/03/2015

Dott. Ing. Roberto Monaco

Dott. Ing. Roberto Monaco
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 479

Allegati:

- All. 1 Visura catastale
- All. 2 Planimetria catastale piano terra e piano primo fabbricato
- All. 3 Attestazione di agibilità
- All. 4 Aereofotogrammetrico
- Documentazione fotografica (N. 3 foto)

ALLEGATI

- All. 1 Visura catastale
- All. 2 Planimetria catastale piano terra e piano primo
- All. 3 Attestazione di agibilità
- All. 4 Aereofotogrammetrico
- Documentazione fotografica (N. 3 foto)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2015

Dati della richiesta	Comune di SENIGALLIA (Codice: I608) Provincia di ANCONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 1063

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	3	1063				D/1			Euro 10,664,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 20/03/2015 n. 18131.1/2015 in atti dal 20/03/2015 (protocollo n. AN0036765) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo				VIA CIMABUE n. 21 piano: T-1;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

INTESTATI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							
1	COMUNE DI SENIGALLIA con sede in SENIGALLIA			00332510429*		(1) Proprietà per l'area 1/1	
2	IMMOBILIARE BIC SRL UNIPERSONALE con sede in SENIGALLIA			01141120426*		(18) Proprietà superficiale per 1/1	
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/12/1989 Voltura n. 8435.1/2013 in atti dal 17/10/2013 (protocollo n. AN0107310) Repertorio n.: 103774 Rogante: NOT. SGOLACCHIA Sede: SENIGALLIA Registrazione: Sede: RETT. INTESTAZIONE					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica