

st

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI



*****PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE*****

IMMOBILE : EDIFICIO SITO IN JESI (AN) VIA SAPONARI 4

RICHIEDENTE: RAG. GIANNINO LATTANZI –FABRIANO (AN) VIA DANTE 71

DATI CATASTALI : FOGLIO 69 – PARTICELLA 163 – SUB. 7-10 e 11

Ing. Paolo Bianchi
Ingegnere
Alfama 7, 1947

Il sottoscritto ing. Paolo Bianchi, residente a Monsano (AN) in via Aroli 6/d , con studio in Jesi (AN) in via Ancona 48/c , iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 1343 è stato incaricato dal rag. Giannino Lattanzi, in qualità di Curatore della procedura fallimentare con sede in Serra De Conti (AN) via _____ , fallimento n. 43/13 Tribunale Ordinario di Ancona, di condurre una perizia di stima di un immobile sito in Jesi (AN) in Saponari 4 censito al C.F. al foglio 69 particella 163 subalterni 7-10 (graffati) categoria C/3 classe 3 consistenza 206 mq rendita € 521,31 piano terra, e subalterno 11 categoria C/3 classe 3 consistenza 16 mq rendita € 40,49 posto al piano secondo.

Trattasi di un edificio a due livelli destinato a laboratorio per arti e mestieri sul quale è stato presentata in data 12/08/2010 prot. 29499 una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per il seguente intervento : Risanamento conservativo, Frazionamento di unità immobiliare , Cambio di destinazione d'uso a civile abitazione.

A seguito di tale atto autorizzativo sono stati svolti parte dei lavori previsti (tra i quali l'eliminazione della parte posta al piano secondo per conglobarla volumetricamente alla parte posta al piano terra) consistenti principalmente nelle opere di muratura ed il completamento della copertura. Il progetto prevede la suddivisione dell'immobile originario in quattro alloggi abitativi , tutti posti al piano terra ad un unico piano, la cui consistenza verrà descritta in seguito.

Via Ancona 48/c – 60035 Jesi (AN) – c.f. BNCPLA65C02D9690 – P.I. 01207180421 – tel 0731619266
paolo@studiobiba.it – PEC: paolo.bianchi@ingpec.eu

st

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI



L'immobile è posto in pieno centro storico della città di Jesi, raggiungibile da un cortile al quale si accede attraverso un portone che si affaccia su via Saponari. L'area sarebbe quindi esclusiva ed ambita se gli alloggi fossero raggiungibili oltre che a piedi anche con un mezzo meccanico: la mancanza di corte esterna esclusiva (la corte interna è infatti di proprietà di terzi) penalizza la fruibilità degli alloggi.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con la copertura in legno a vista è composta da capriate, travi e tavolato con isolamento superiore e coppi. Il manto di copertura appare completamente rinnovato.

L'avanzamento dei lavori si è fermato alle opere murarie ed alla predisposizione dell'impianto fognario e delle canalizzazioni delle canne fumarie per una percentuale stimata del 45% circa ;

sono totalmente assenti:
impianto elettrico ed idrico-termico
intonaci interni
isolamento (cappotto) esterno
massetti pavimenti e rivestimenti
infissi interni ed esterni
sanitari
pitture interne e battiscopa

da un'indagine in sito risulta anche mancante l'allaccio alla fognatura pubblica, per la realizzazione del quale, sarà necessario ricercare un compromesso economico con il proprietario dell'edificio adiacente il quale possiede sulla sua corte, un pozzetto di innesto; analogamente le tubazioni per l'adduzione dell'acqua-gas-energia elettrica e telefono , pur presenti, sono state eseguite da altra impresa e per essere utilizzate dovranno essere compensate.

Ognuna delle quattro unità abitative prevista è dotata di una sala con angolo cottura, un bagno, una camera, un disimpegno ed un soppalco.

Non è presente alcuna certificazione di agibilità in quanto gli alloggi non sono ultimati.

La stima verrà condotta per la superficie complessiva dell'intervento, non essendo stata a tutt'oggi definita catastalmente alcuna unità distinta ed essendo possibile ancora la presentazione di soluzioni diverse da quella già autorizzata che individui unità a consistenza differente; peraltro l'avanzamento dei lavori è identico per tutto l'edificio pertanto si ritiene corretto questo tipo di approccio.

La consistenza misurata sul posto, coincidente sostanzialmente con quella di progetto è la seguente: 200,90 metri quadrati di superficie utile abitabile al lordo dei divisori interni oltre 31,31 metri quadrati di superficie soppalcata.

Dott. Ing. Paolo BIANCHI

Ingegnere Prof. Ancona n. 1348

St

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI



Giudizio estimativo

Considerati i valori intrinseci ed estrinseci dell'immobile precedentemente descritto e la sua particolare ubicazione, in base a quanto su esposto, a notizie raccolte, conoscenze personali di mercato immobiliare, confronti con fabbricati simili, considerando l'avanzamento lavori pari al 45% e ragguagliando la superficie dei soppalchi moltiplicandola per un coefficiente correttivo pari 0,75, prevedendo altresì un capitolato di finitura di media qualità, è possibile effettuare la stima come segue:

superficie ragguagliata complessiva $S_c = mq. 200,90 + mq. 31,31 * 0,75 = mq. 224,38$

si ha pertanto, considerando un valore attuale a nuovo per la tipologia e caratteristiche sopra descritte pari € 2.200,00 al metro quadrato, considerando altresì la necessità di spesa per il completamento delle opere stimata in 800 euro al metro quadrato comprensivo dei costi necessari per l'allacciamento dell'edificio alle reti di servizi:

$mq. 224,38 * (2200,00 - 800,00) = € 314.132,00$

si conferma pertanto, per l'immobile sopra descritto e considerando gli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato in euro 314.000,00 (trecentoquattordicimila/00)

Si allega
visura e planimetrie catastali.
Relazione fotografica.

Jesi, 24/02/2014

il tecnico
Dott. Ing. Paolo BIANCHI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1343

st

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI



*****PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE*****

IMMOBILE : EDIFICIO SITO IN JESI (AN) VIA SAPONARI 4

RICHIEDENTE: RAG. GIANNINO LATTANZI –FABRIANO (AN) VIA DANTE 71

DATI CATASTALI : FOGLIO 69 – PARTICELLA 162 – SUB. 58

Il sottoscritto ing. Paolo Bianchi, residente a Monsano (AN) in via Aroli 6/d , con studio in Jesi (AN) in via Ancona 48/c , iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 1343 è stato incaricato dal rag. Giannino Lattanzi, in qualità di Curatore della procedura fallimentare con sede in Serra De Conti (AN) via Saragat , fallimento n. 43/13 Tribunale Ordinario di Ancona, di condurre una perizia di stima di un immobile sito in Jesi (AN) in Saponari 4 censito al C.F. al foglio 69 particella 162 subalterni 58 categoria C/3 classe 3 consistenza 10 mq rendita € 25,31 piano terra,

Trattasi di una porzione di un immobile sito in centro storico a Jesi a destinazione laboratorio, il cui accesso prospetta su di una corte comune accessibile , tramite un portone, da via dei Saponari.

La porzione oggetto della stima è posta al piano terra: consiste in un locale privo di luci sul quale si affacciano tre porte che conducono a proprietà di terzi ed una porta che conduce ad un piccolo wc di pertinenza per un totale di 10 metri quadrati commerciali.

La planimetria catastale allegata è conforme allo stato dei luoghi ad esclusione dell'altezza che risulta di mt 2,30 rispetto ai mt.4,00 riportati sulla planimetria.

Paolo Bianchi
Dott. Ing. Paolo Bianchi
Ordine Ingegneri Ancona n. 1343

st

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. PAOLO BIANCHI

Internamente è presente una pavimentazione di ceramica e appare essere stato oggetto di un modesto riattamento ; peraltro l'impianto elettrico è da revisionare e sono evidenti segni di risalita capillare di umidità che ammalora in parte la muratura nella zona a contatto con pavimento.

Il portone di accesso è datato e non è stato recuperato mentre il soffitto è coperto da un perlinato di legno.

Giudizio estimativo

Considerati i valori intrinseci ed estrinseci dell'immobile precedentemente descritto e la sua particolare ubicazione , in base a quanto su esposto, a notizie raccolte, conoscenze personali di mercato immobiliare, confronti con fabbricati simili, verifica dei valori indicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI primo semestre 2013 destinazione Magazzini , è possibile attribuire un valore a metro quadro commerciale pari a € 750 .

Si ha pertanto euro 750 per metri quadrati commerciali 10 = euro 7.500,00

si conferma pertanto, per l'immobile sopra descritto e considerando gli arrotondamenti, il più probabile valore di mercato in euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00)

Si allega
visura e planimetrie catastali.
Relazione fotografica.

Jesi , 24/02/2014

il tecnico
Dott. Ing. Paolo Bianchi
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1349