

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Fallimento EDILFAC S.R.L. (R. Fall. n.6/2023)

G.D.: Dott.ssa

Curatori Fallimentari: Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola

Perizia di stima dei beni immobili ubicati a Monte Roberto – parte 2

INCARICO

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al e all'Ordine degli Architetti della provincia di Ancona al con studio ad ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della Società EDILFAC S.R.L. in liquidazione dai Curatori Fallimentari Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Monte Roberto al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la documentazione catastale: visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa al fine di verificarne la conformità catastale.

In data 09/04/2025, il CTU ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico per accertare lo stato dei luoghi, effettuare i rilievi metrici ed opportune riprese fotografiche.

PREMESSA

Gli immobili da valutare sono i seguenti:

- **Bene n.94** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 40)
- **Bene n.95** Terreno in parte a pascolo, in parte a prato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 41)
- **Bene n.96** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 94)
- **Bene n.97** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 95)
- **Bene n.98** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 98)
- **Bene n.99** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 100)
- **Bene n.100** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 148)
- **Bene n.101** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 152)
- **Bene n.102** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 175)
- **Bene n.103** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 188)
- **Bene n.104** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 222)
- **Bene n.105** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 224)
- **Bene n.106** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 313)
- **Bene n.107** Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 314)
- **Bene n.108** Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi (foglio 8 particella 577 subalterno 13)
- **Bene n.109** Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi (foglio 8 particella 577 subalterno 14)
- **Bene n.110** Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 12)
- **Bene n.111** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 42)
- **Bene n.112** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 46)
- **Bene n.113** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 202)
- **Bene n.114** Area urbana ubicata a Monte Roberto (AN) in via Santo Apollinare (foglio 9 particella 212)
- **Bene n.115** Fabbricato ubicato a Monte Roberto (AN) in via Del Commercio n. SNC (foglio 9 particella 233 subalterno 1)
- **Bene n.116** Fabbricato ubicato a Monte Roberto (AN) in via Del Commercio n. SNC (foglio 9 particella 233 subalterno 2)
- **Bene n.117** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 276)

- **Bene n.118** Terreno seminativo arborato ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 277)
- **Bene n.119** Area edificabile ubicata a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 299)
- **Bene n.120** Area edificabile ubicata a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 301)
- **Bene n.121** Terreno seminativo arborato ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 307)
- **Bene n.122** Terreno seminativo arborato ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 308)
- **Bene n.123** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 309)
- **Bene n.124** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 310)
- **Bene n.125** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 311)
- **Bene n.126** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 312)
- **Bene n.127** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 313)
- **Bene n.128** Terreno seminativo ubicato a **Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 314)

LOTTI DA VALUTARE

Gli immobili da valutare formano i lotti identificati di seguito:

LOTTO DI VENDITA 7

- **Bene n.110 Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 12)
- **Bene n.111 Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 42)
- **Bene n.112 Fabbricato rurale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Scappia**
(foglio 9 particella 46)
- **Bene n.119 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 299)
- **Bene n.120 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 301)

LOTTO DI VENDITA 8

- **Bene n.94 Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 40)
- **Bene n.95 Terreno in parte a pascolo, in parte a prato ubicato a Monte Roberto (AN)**
(foglio 2 particella 41)
- **Bene n.96 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 94)
- **Bene n.97 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 95)
- **Bene n.98 Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 98)
- **Bene n.99 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 100)
- **Bene n.100 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 148)
- **Bene n.101 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 152)
- **Bene n.102 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 175)
- **Bene n.103 Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 188)
- **Bene n.104 Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 222)
- **Bene n.105 Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 224)
- **Bene n.106 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 313)
- **Bene n.107 Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 2 particella 314)

LOTTO DI VENDITA 9

- **Bene n.108 Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi** (foglio 8 particella 577 subalterno 13)

LOTTO DI VENDITA 10

- **Bene n.109** Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi (foglio 8 particella 577 subalterno 14)

Beni immobili non inseriti nei lotti di vendita

I beni elencati di seguito non sono stati inseriti nei lotti di vendita, in quanto, nelle convenzioni “Copparo” stipulata a Jesi in data 27/05/2002 e “Copparo 2” stipulata a Jesi in data 04/07/2006, la ditta Lottizzante “EDILFAC S.r.l.” si è impegnata a cederli gratuitamente Comune di Monte Roberto, il quale a sua volta si è impegnato ad acquisirne la piena proprietà:

- **Bene n.115** Fabbricato industriale destinato a vasca antincendio ubicato a Monte Roberto (AN) in via Del Commercio (foglio 9 particella 233 subalterno 1)
- **Bene n.116** Fabbricato industriale destinato a vasca antincendio ubicato a Monte Roberto (AN) in via Del Commercio (foglio 9 particella 233 subalterno 2)
- **Bene n.113** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 202)
- **Bene n.114** Area urbana ubicata a Monte Roberto (AN) in via Santo Apollinare (foglio 9 particella 212)
- **Bene n.117** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 276)
- **Bene n.118** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 277)
- **Bene n.121** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 307)
- **Bene n.122** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 308)
- **Bene n.123** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 309)
- **Bene n.124** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 310)
- **Bene n.125** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 311)
- **Bene n.126** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 312)
- **Bene n.127** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 313)
- **Bene n.128** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 9 particella 314)

CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda delle unità immobiliari viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano gli immobili in oggetto dagli altri confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli adeguamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Per la valutazione delle aree edificabili si utilizza il metodo del valore di trasformazione determinando dapprima la consistenza edilizia di quanto è possibile costruire sulle aree edificabili tramite l'applicazione degli indici e dei parametri edilizi stabiliti dal Piano Regolatore Generale di riferimento o dall'eventuale Piano di Lottizzazione Approvato, valutando poi il costo della trasformazione.

Il valore dell'area edificabile viene determinato per differenza tra il valore di stima della potenziale costruzione ed il valore di stima del costo di trasformazione.

LOTTO DI VENDITA 7

- **Bene n.110 Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 12)
- **Bene n.111 Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 42)
- **Bene n.112 Fabbricato rurale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Scappia**
(foglio 9 particella 46)
- **Bene n.119 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 299)
- **Bene n.120 Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN)** (foglio 9 particella 301)

7.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN), in località Sant'Apollinare.

Il fabbricato rurale e i due terreni individuati catastalmente rispettivamente al foglio 9, particelle 46-299-301 si trovano al centro della zona industriale che occupa quasi tutta la frazione.

L'appezzamento di terreno individuato catastalmente al foglio 9 particelle 12-42 fa parte della stessa zona industriale e ricade nella fascia di rispetto della Strada Provinciale 9 lato ovest.

Accessi

Il fabbricato rurale (foglio 9 particella 46) e i due terreni individuati catastalmente al foglio 9 particelle 299-301 si trovano tra le pubbliche via Scappia e via del Commercio. I due terreni individuati catastalmente al foglio 9 particelle 12-42 sono accessibili dalla Strada Provinciale 9.

Confini

I due terreni ed il fabbricato rurale individuati catastalmente al foglio 9 e alle particelle 46-299-301 confinano a nord-ovest con via del Commercio, a sud-ovest con via Scappia, a nord con due fabbricati di proprietà terza, a nord-est con via dell'industria, a sud e a sud-est con terreni di proprietà terza. I terreni individuati catastalmente al foglio 9 e alle particelle 12-42 confinano a nord, a est e a ovest con terreni di proprietà terza, a sud con la Strada Provinciale 9.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 9	Mappale: 12	Qualità: Bosco alto
Classe: 2	Superficie: 654 mq	R. dominicale: € 0,34	R. agrario: € 0,14
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 9	Mappale: 42	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 1.060 mq	R. dominicale: € 5,47	R. agrario: € 5,20
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 9	Mappale: 46	Qualità: Fabbricato rurale
Classe: 1	Superficie: 26 mq	R. dominicale: -	R. agrario: -

Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 9	Mappale: 299	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 30.926 mq	R. domenicale: € 159,72	R. agrario: € 151,73

Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 9	Mappale: 301	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 345 mq	R. domenicale: € 2,25	R. agrario: € 2,13

7.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un lotto edificabile in cui è presente un piccolo fabbricato rurale in muratura da demolire, compreso nella Lottizzazione denominata "Copparo 2" destinata a nuovi insediamenti industriali, commerciali e artigianali ed ormai scaduta per il decorso del termine di dieci anni. Tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio della lottizzazione sono state eseguite, ultimate e collaudate. L'appezzamento di terreno individuato catastalmente al foglio 9, particelle 12-42, situato a breve distanza dall'area lottizzata e ricadente in fascia di risetto stradale, viene abbinato al presente lotto per prossimità in quanto ha un valore esiguo ed è privo di una commerciabilità propria.

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

Il lotto edificabile costituito dalle particelle 46-299-301 si trova in località Sant'Apollinare di Monte Roberto, frazione destinata prevalentemente a zona industriale ritagliata in un contesto rurale, a breve distanza dalla Strada Statale 76 della Val d'Esino, principale asse stradale tra Umbria e Marche.

Superfici, Altezze e Volumi

Il lotto edificabile costituito dalle particelle 46-299-301 ha una superficie territoriale di 31.387 mq ed ha un potenziale edificatorio di 21.971 mq.

Ubicazione economica

I beni si trovano in una zona a vocazione prevalentemente industriale e artigianale ben collegata e con possibilità di espansione in cui potrebbero trovare spazio nuovi complessi industriali, artigianali e commerciali. Tuttavia gli investimenti nella zona sono fermi da anni in quanto sia il settore produttivo sia le attività commerciali prediligono l'insediamento nei centri urbani più grandi.

7.3 Dotazioni condominiali

Non applicabile.

7.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il lotto edificabile è compreso nella sottozona D3 – Zona destinata a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, normata dall'art.15/3 delle

N.T.A. inoltre ricade in area di particolare interesse archeologico, normata dall'art.20/2 delle N.T.A. e dall'art.41 del P.P.A.R. ed entro i limiti del comparto unitario, regolamentato dall'art.5 delle N.T.A. I due terreni individuati catastalmente al Fg.9 Part.12-42 sono compresi nella sottozona D1 – Sottozona con progetto di urbanizzazione, normata dall'art.5 delle N.T.A. inoltre il terreno individuato catastalmente al Fg.9 Part.12 ricade in area vincolata F6 – Strade panoramiche, normata dall'art. 43 del P.P.A.R. (L7_Allegati 3-4)

L'area edificabile fa parte del Piano di Lottizzazione "Copparo 2 Località Sant'Apollinare", adottato con deliberazione del Consiglio del Comune di Monte Roberto n.28 del 28/05/2006, a cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione Urbanistica Rep. n.27616 Racc. 6638 del 04/07/2006, a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) trascritta in Ancona l'11/07/2006 al n. R.G. 18098 e al n. R.P. 10618 (L7_Allegato 5). Si precisa che la validità della Convenzione suddetta era di 10 anni dalla stipula (04/07/2006), quindi risulta scaduta e che le opere di urbanizzazione previste sono state eseguite e collaudate nei tempi stabiliti (L7_Allegato 6).

7.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non applicabile.

7.6 Certificazione Energetica

Il fabbricato rurale è un edificio agricolo, non residenziale, sprovvisto di impianto di climatizzazione, isolato con una superficie utile lorda inferiore a 50 mq, pertanto rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, secondo l'Art.3 del D. Lgs 192/2005 e richiamato nell' Appendice A del D.M. 26/06/2015.

7.7 Descrizione dello stato di possesso

I terreni ad oggi risultano gestiti per soli scopi manutentivi e di igiene in virtù di un comodato d'uso gratuito che sarà estinto al momento dell'aggiudicazione dei beni. Il fabbricato rurale è libero.

7.8 Titolarità

I terreni ubicati a Monte Roberto (AN) e distinti al foglio 9 e alle particelle 12-42 risultano intestati a:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED] – proprietà 1/2
- [REDACTED] – proprietà 1/2

Il fabbricato rurale ed i terreni ubicati a Monte Roberto (AN) e distinti rispettivamente al foglio 9 particella 46 e particelle 299-301 risultano intestati a:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

7.9 Stima dell'immobile

Il punto di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile è il criterio del valore di trasformazione determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili trasformati ed il costo della trasformazione stessa. Le destinazioni previste da PRG sono produttiva e commerciale ma viene presa in considerazione la sola destinazione produttiva in quanto la zona ha vocazione prevalentemente industriale-artigianale e non è appetibile per l'insediamento di attività commerciali che prediligono la vicinanza ai centri urbani più grandi (in questo caso Jesi) per raccogliere un bacino di clientela più ampio.

Il valore di mercato degli immobili trasformati viene individuato attraverso il criterio di stima sintetico comparativo, ovvero mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in contesti economicamente paragonabili.

L'indagine sul mercato immobiliare locale di immobili aventi destinazione industriale-artigianale non ha prodotto un numero opportuno di annunci di vendita di immobili comparabili a quelli previsti, il solo annuncio reperito ha un prezzo di vendita anomalo perché estremamente basso. Pertanto sono state prese in considerazione le quotazioni di mercato per gli immobili produttivi riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L7_Allegato 7](#)):

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in normale stato conservativo ubicati a Monte Roberto (AN) in zona agricola:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 215 - €/mq 255 - €/mq 295

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in zona rurale/non urbanizzata:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 133 - €/mq 200 - €/mq 266

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$(\text{€/mq } 295 + \text{€/mq } 266) / 2 = \text{€/mq } 280,50$

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 280.

Il Costo di Costruzione Unitario viene desunto dal prezzario DEI Tipologie Edilizie 2024 che determina i costi per l'edificazione di capannoni, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese, calcolati in base alla metratura, al tipo di copertura e all'altezza. Considerando che l'area di sedime del capannone, in base alla conformazione del lotto, potrà essere compresa tra i 15.000 ed i 15.500 mq, per sfruttare al massimo la possibilità edificatoria il fabbricato dovrà avere una porzione a due piani, pertanto si prende a riferimento la tipologia "capannone classe 5.000" avente superficie pari a circa 5.000 mq, copertura piana (la più economica) ed altezza pari a 6,50 mt per cui il costo di costruzione è di €/mq 441 ([L7_Allegato 8](#)).

È evidente che gli investimenti necessari per l'edificazione del lotto (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utile d'impresa pari a €/mq 441 + oneri professionali + oneri di

urbanizzazione + oneri di allacciamento + terreno) sono del tutto sproporzionati rispetto al valore di mercato che si avrebbe a trasformazione avvenuta (valore massimo €/mq 280). Inoltre si è verificato un forte rialzo dei costi di costruzione a partire dal 2020 fino ad oggi, stimato circa il 20% che, unito al ristagno del mercato immobiliare di fabbricati produttivi/industriali/commerciali in atto da diversi anni nei comuni minori rispetto ai comuni principali - nel caso specifico Jesi (AN), riduce ulteriormente l'appetibilità commerciale del lotto.

Per tutte le motivazioni sopra esposte il valore di mercato dell'area edificabile non potrà essere calcolato con il criterio del valore di trasformazione, ma sarà stimato il valore dell'area edificabile in base alla capacità edificatoria che, nel caso in questione, è di 21.971 mq.

Visto che il lotto edificabile risulta già urbanizzato, ma che le opere di urbanizzazione sono state eseguite e collaudate nel lontano 2007 senza essere mai state messe in funzione, motivo per il quale all'atto della costruzione degli edifici avranno bisogno sicuramente di una revisione generale, soprattutto in riferimento agli impianti tecnologici con possibile necessità di sostituzione di alcuni componenti a causa degli aggiornamenti normativi e del deterioramento dovuto all'esposizione agli agenti atmosferici, si attribuisce al valore del terreno urbanizzato l'incidenza del 12% rispetto al valore complessivo dell'immobile da costruire pari a $(21.971 \text{ mq} \times \text{€/mq } 280 \times 0,12) = \text{€ } 738.225,60$.

Non viene attribuito alcun valore all'appezzamento di terreno individuato catastalmente al foglio 9, particelle 12-42 ricadente in fascia di risetto stradale in quanto è privo di una commerciabilità propria.

Valore di stima arrotondato Lotto 7: € 735.000 (Euro settecentotrentacinquemila/00)

LOTTO DI VENDITA 8

- **Bene n.94** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 40)
- **Bene n.95** Terreno in parte a pascolo, in parte a prato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 41)
- **Bene n.96** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 94)
- **Bene n.97** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 95)
- **Bene n.98** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 98)
- **Bene n.99** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 100)
- **Bene n.100** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 148)
- **Bene n.101** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 152)
- **Bene n.102** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 175)
- **Bene n.103** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 188)
- **Bene n.104** Terreno seminativo ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 222)
- **Bene n.105** Terreno seminativo arborato ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 224)
- **Bene n.106** Area edificabile ubicata a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 313)
- **Bene n.107** Terreno a bosco alto ubicato a Monte Roberto (AN) (foglio 2 particella 314)

8.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN), in località Sant'Apollinare.

L'area edificabile individuata catastalmente al foglio 2 particelle 94-95-100-148-152-175-313 fa parte un comparto edificatorio che interessa un'ampia area al margine della zona industriale che occupa quasi tutta la frazione e che si trova al confine con la zona agricola.

Le particelle di terreno individuate catastalmente al foglio 2 particelle 188-314 sono frustoli di terreno limitrofi al piano di comparto sopra citato.

Il piccolo appezzamento di terreno distinto al foglio 2 particelle 222-224 fa parte della stessa zona industriale e ricade nella fascia di rispetto della Strada Statale 79 lato sud.

Il piccolo appezzamento di terreno distinto al foglio 2 particelle 98-40-41 fa parte della stessa zona industriale e ricade nella fascia di rispetto fluviale.

Accessi

L'area edificabile (foglio 2 particelle 94-95-100-148-152-175-313) è accessibile da sud, da via Sant'Apollinare, così come i terreni in fascia di rispetto fluviale (foglio 2 particelle 98-40-41). I frustoli

di terreno (foglio 2 particelle 188-314) sono accessibili da via del lavoro, l'appezzamento di terreno di cui al foglio 2 particelle 222-224 è accessibile dalla Strada Provinciale, all'altezza dello svincolo con la Strada Statale 79.

Confini

L'area edificabile (foglio 2 particelle 94-95-100-148-152-175-313) confina a nord-est con la Strada Statale 76, a sud-est non la zona agricola, a sud con il complesso dell'Abbazia di Sant'Apollinare, a sud-ovest con fabbricati di proprietà terza.

I terreni in fascia di rispetto fluviale distinti al foglio 2 particelle 98-40-41 confinano a nord con terreni agricoli di proprietà terza, a sud e ad est con un corso d'acqua, a ovest con via Sant'Apollinare.

I terreni nella fascia di rispetto stradale distinti al foglio 2 particelle 222-224 confinano a nord con la Strada Statale 76, a est e a sud con fabbricati di proprietà terza e a ovest con la Strada Provinciale 9.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 40	Qualità: Seminativo
Classe: 2	Superficie: 849 mq	R. dominicale: € 3,73	R. agrario: € 3,95
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 41 AA	Qualità: Prato
Classe: 1	Superficie: 1.000 mq	R. dominicale: € 3,36	R. agrario: € 1,81
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 41 AB	Qualità: Pascolo
Classe: 2	Superficie: 86 mq	R. dominicale: € 0,08	R. agrario: € 0,04
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 94 AA	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 278 mq	R. dominicale: € 1,44	R. agrario: € 1,36
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 94 AB	Qualità: Bosco Alto
Classe: 2	Superficie: 1.840 mq	R. dominicale: € 0,95	R. agrario: € 0,38
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 95	Qualità: Seminativo Arborato
Classe: 2	Superficie: 26.512 mq	R. dominicale: € 123,23	R. agrario: € 130,08
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 98	Qualità: Seminativo Arborato
Classe: 3	Superficie: 77 mq	R. dominicale: € 0,28	R. agrario: € 0,34
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 100	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 2.728 mq	R. dominicale: € 14,09	R. agrario: € 13,38

Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 148	Qualità: Bosco Alto
Classe: 2	Superficie: 87 mq	R. dominicale: € 0,04	R. agrario: € 0,02
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 152	Qualità: Seminativo Arborato
Classe: 2	Superficie: 22.820 mq	R. dominicale: € 106,07	R. agrario: € 111,96
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 175	Qualità: Seminativo
Classe: 1	Superficie: 5.745 mq	R. dominicale: € 29,67	R. agrario: € 28,19
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 188	Qualità: Seminativo Arborato
Classe: 2	Superficie: 26 mq	R. dominicale: € 0,12	R. agrario: € 0,13
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 222	Qualità: Seminativo
Classe: 5	Superficie: 423 mq	R. dominicale: € 0,87	R. agrario: € 1,31
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 224	Qualità: Seminativo Arborato
Classe: 5	Superficie: 372 mq	R. dominicale: € 0,96	R. agrario: € 1,25
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 313	Qualità: Bosco Alto
Classe: 2	Superficie: 313 mq	R. dominicale: € 0,16	R. agrario: € 0,06
Comune: Monte Roberto (AN)	Foglio: 2	Mappale: 314	Qualità: Bosco Alto
Classe: 2	Superficie: 20 mq	R. dominicale: € 0,01	R. agrario: € 0,01

8.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un'area edificabile facente parte di un comparto edificatorio per il quale è stato approvato il Piano Attuativo di lottizzazione denominato "S. Apollinare 2" destinato a nuovi insediamenti industriali, commerciali e artigianali mai avviato ed ormai scaduto per il decorso del termine di dieci anni. Di conseguenza le opere di urbanizzazione e le altre opere previste non sono state eseguite.

I frustoli di terreno individuati al foglio 2 particelle 188-314 ed i due piccoli appezzamenti di terreno distinti al foglio 2 particelle 222-224 e al foglio 2 particelle 98-40-41, ricadenti rispettivamente in fascia di rispetto stradale e fluviale, essendo situati a breve distanza dall'area edificabile vengono abbinati al presente lotto per prossimità in quanto hanno un valore esiguo e sono privi di una commerciabilità propria.

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

L'area edificabile costituita dalle particelle 94-95-100-148-152-175-313 fa parte di un comparto edificatorio che si trova in località Sant'Apollinare di Monte Roberto, frazione destinata

prevalentemente a zona industriale ritagliata in un contesto rurale, a breve distanza dalla Strada Statale 76 della Val d'Esino, principale asse stradale tra Umbria e Marche.

Superfici, Altezze e Volumi

L'area edificabile in oggetto misura 60.323 mq e rappresenta il 46,5% del comparto edificatorio che misura 129.685 mq.

Ubicazione economica

I beni si trovano in una zona a vocazione prevalentemente industriale e artigianale ben collegata e con possibilità di espansione in cui potrebbero trovare spazio nuovi complessi industriali, artigianali e commerciali. Tuttavia gli investimenti nella zona sono fermi da anni in quanto sia il settore produttivo sia le attività commerciali prediligono l'insediamento nei centri urbani più grandi.

8.3 Dotazioni condominiali

Non applicabile.

8.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, l'area edificabile è compresa nella sottozona D3 – Zona destinata a nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, normata dall'art.15/3 delle N.T.A. ed in parte nella sottozona F – Zona per attrezzature ed impianti di interesse generale, inoltre ricade in area di particolare interesse archeologico, normata dall'art.20/2 delle N.T.A. e dall'art.41 del P.P.A.R. ed entro i limiti del comparto unitario, regolamentato dall'art.5 delle N.T.A.

I terreni individuati catastalmente al Fg.9 Part.40-41 sono compresi nella sottozona E5 – Zona agricola E, normata dall'art.19/5 delle N.T.A., ricadono in ambito di tutela inedificabile (art.40 del P.P.A.R.), in zona di rispetto inedificabile (art.29 del P.P.A.R.), in area di tutela delle vallate alluvionali e dei corsi d'acqua (art.19/4 delle N.T.A.) e in area di particolare interesse archeologico, normata dall'art.20/2 delle N.T.A. e dall'art.41 del P.P.A.R.

Il terreno individuato catastalmente al Fg.9 Part.98 è compreso nella sottozona A2 – Zona degli insediamenti storici A, normata dall'art.12/2 delle N.T.A. e ricade in area di particolare interesse archeologico, normata dall'art.20/2 delle N.T.A. e dall'art.41 del P.P.A.R.

Il terreno individuato catastalmente al Fg.9 Part.222 è compreso in parte nella sottozona E7 – Zona agricola E, normata dall'art. 19/7 delle N.T.A. ed in parte nella sottozona B7 – Zona di completamento prevalentemente residenziale B, normata dall'art. 13/7 delle N.T.A., inoltre ricade in area di particolare interesse archeologico, normata dall'art.20/2 delle N.T.A. e dall'art.41 del P.P.A.R. e in area vincolata F6 – Strade panoramiche (art.43 del P.P.A.R.).

Il terreno individuato catastalmente al Fg.9 Part.224 è compreso in parte nella sottozona E7 – Zona agricola E, normata dall'art. 19/7 delle N.T.A. ed in parte nella zona F – Zona per attrezzature ed impianti di interesse generale, normata dall'art. 20/4 delle N.T.A., inoltre ricade in area vincolata E8

– Elementi diffusi del paesaggio agrario (art.37 del P.P.A.R.) e in area vincolata F6 – Strade panoramiche (art.43 del P.P.A.R.) ([L8_Allegati 3-4](#))

L'area edificabile fa parte di un comparto edificatorio il quale è stato oggetto del Piano Attuativo di lottizzazione denominato "S. Apollinare 2", approvato con deliberazione del Consiglio del Comune di Monte Roberto n.62 del 29/11/2006, a cui ha fatto seguito la stipula della Convenzione Urbanistica Rep. n.28154 Racc. 7039 del 21/11/2007 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) trascritta in Ancona il 30/11/2007 al n. R.G. 31774 e al n. R.P. 17943 ([L8_Allegato 5](#)). Si precisa che la validità della Convenzione suddetta era di 10 anni dalla data della stipula (21/11/2007) quindi risulta scaduta e che le opere di urbanizzazione, oltre alle altre opere previste, non sono state eseguite.

8.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non applicabile.

8.6 Certificazione Energetica

Non applicabile.

8.7 Descrizione dello stato di possesso

I terreni ad oggi risultano gestiti per soli scopi manutentivi e di igiene in virtù di un comodato d'uso gratuito che sarà estinto al momento dell'aggiudicazione dei beni.

8.8 Titolarità

I terreni ubicati a Monte Roberto (AN) e distinti al foglio 2 e alle particelle 40-41-94-95-98-100-148-152-175-188-222-224-313-314 risultano intestati a:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

8.9 Stima dell'immobile

Il punto di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'area edificabile è il criterio del valore di trasformazione determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili trasformati ed il costo della trasformazione stessa. Le destinazioni previste da PRG sono produttiva e commerciale ma viene presa in considerazione la sola destinazione produttiva in quanto la zona ha vocazione prevalentemente industriale-artigianale e non è appetibile per l'insediamento di attività commerciali che prediligono la vicinanza ai centri urbani più grandi (in questo caso Jesi) per raccogliere un bacino di clientela più ampio.

Il valore di mercato degli immobili trasformati viene individuato attraverso il criterio di stima sintetico comparativo, ovvero mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in contesti economicamente paragonabili.

L'indagine sul mercato immobiliare locale di immobili aventi destinazione industriale-artigianale non ha prodotto un numero opportuno di annunci di vendita di immobili comparabili a quelli previsti, il solo annuncio reperito ha un prezzo di vendita anomalo perché estremamente basso. Pertanto sono state prese in considerazione le quotazioni di mercato per gli immobili produttivi riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L8_Allegato 6](#)):

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per capannoni tipici in normale stato conservativo ubicati a Monte Roberto (AN) in zona agricola:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 215 - €/mq 255 - €/mq 295

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per capannoni tipici ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in zona rurale/non urbanizzata:

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 133 - €/mq 200 - €/mq 266

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$(\text{€/mq } 295 + \text{€/mq } 266) / 2 = \text{€/mq } 280,50$

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 280.

Il Costo di Costruzione Unitario viene desunto dal prezzario DEI Tipologie Edilizie 2024 che determina i costi per l'edificazione di capannoni, comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese, calcolati in base alla metratura, al tipo di copertura e all'altezza. Si prende a riferimento la tipologia "capannone classe 5.000" avente superficie pari a circa 5.000 mq, copertura piana (la più economica) ed altezza pari a 6,50 mt per cui il costo di costruzione è di €/mq 441 ([Lotto 8_Allegato 7](#)).

È evidente che gli investimenti necessari per l'edificazione del comparto (costo di costruzione comprensivo di spese generali e utile d'impresa pari a €/mq 441 + oneri professionali + oneri di urbanizzazione + oneri di allacciamento + terreno) sono del tutto sproporzionati rispetto al valore di mercato che si avrebbe a trasformazione avvenuta (valore massimo €/mq 280). Inoltre si è verificato un forte rialzo dei costi di costruzione a partire dal 2020 fino ad oggi, stimato circa il 20% che, unito al ristagno del mercato immobiliare di fabbricati produttivi/industriali/commerciali in atto da diversi anni nei comuni minori rispetto ai comuni principali - nel caso specifico Jesi (AN), riduce ulteriormente l'appetibilità commerciale dei futuri lotti.

Per tutte le motivazioni sopra esposte il valore di mercato dell'area edificabile non potrà essere calcolato con il criterio del valore di trasformazione, ma sarà stimato il valore del comparto in base al potenziale edificatorio complessivo che nel caso in questione risulta pari a 90.780 mq. Visto che il comparto edificatorio non è mai stato urbanizzato, si attribuisce al valore del terreno l'incidenza del 10% rispetto al valore complessivo della superficie che potrà essere edificata pari a $(90.780 \text{ mq} \times \text{€/mq } 280 * 0,10) = \text{€ } 2.541.840$

Il valore dell'area edificabile costituita dalle particelle 94-95-100-148-152-175-313 viene attribuito in base alla quota parte di superficie sul totale della superficie del comparto, ovvero il 46,5%.

$$€ 2.541.840 \times 0,47 = 1.194.665$$

Non viene attribuito alcun valore ai frustoli (foglio 2 particelle 188-314) in quanto sono privi di una commerciabilità propria, mentre viene calcolato il valore agricolo dei piccoli appezzamenti di terreno in fascia di rispetto stradale (foglio 2 particelle 222-224) e fluviale (foglio 2 particelle 98-40-41) pari a € 5.000 secondo il valore unitario medio tratto dall'Osservatorio sui Valori Agricoli della Provincia di Ancona con riferimento al comune di Monte Roberto pari a €/mq 1,80.

Valore di stima arrotondato Lotto 8: € 1.200.000 (Euro unmilione duecentomila/00)

LOTTO DI VENDITA 9

- **Bene n.110 Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi (foglio 8 particella 577 subalterno 13)**
- **Bene n.111 Magazzino al piano seminterrato del fabbricato condominiale ubicato a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi (foglio 8 particella 577 subalterno 14)**

9.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

I magazzini si trovano a Pianello Vallesina, frazione del Comune di Monte Roberto (AN), al piano seminterrato del fabbricato condominiale di via Gino Tommasi n.18.

Accessi

I magazzini sono accessibili dalla scala interna del fabbricato condominiale, tramite un passaggio comune.

Confini

Il magazzino distinto al sub.13 confina a nord con un garage di proprietà terza (sub.11), a sud con il corridoio comune (sub.1) e con un garage di proprietà terza (sub.22), a est con il corridoio comune di cui al sub.1 e a ovest con l'esterno.

Il magazzino distinto al sub.14 confina a nord con un garage di proprietà terza (sub.12), a sud con il corridoio comune (sub.1) e con un garage di proprietà terza (sub.15), a ovest con la scala comune di cui al sub.1 e a est con l'esterno.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 8 Mappale: 577 Subalterni: 13

Categoria: C/2 Superficie catastale: 25 mq Rendita: € 48,86

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 8 Mappale: 577 Subalterni: 14

Categoria: C/2 Superficie catastale: 33 mq Rendita: € 64,40

9.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di due magazzini situati al piano seminterrato di un edificio condominiale di tre piani fuori terra, in un quartiere residenziale della frazione Pianello Vallesina del Comune di Monte Roberto (AN).

Composizione interna

I magazzini sono composti ciascuno da un unico vano di forma rettangolare.

Caratteristiche strutturali e finiture

L'edificio condominiale, di cui fanno parte i magazzini, presenta una struttura a telaio in cemento armato, solai di piano e di copertura in laterocemento.

Internamente i magazzini sono dotati di finiture standard, costituite da pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate bianche, porte interne e infissi in legno.

Dotazioni impiantistiche

Nei magazzini è presente il solo impianto elettrico che risulta funzionante.

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

L'edificio condominiale di via Gino Tommasi 18 è una palazzina con struttura a telaio di cemento armato edificata a metà degli anni'90, si trova in una zona residenziale tranquilla e servita ritagliata in un contesto rurale caratterizzato da un'elevata qualità ambientale.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.13) ha una superficie lorda di 25,00 mq e un'altezza utile interna di 2,50 m.

L'unità immobiliare (sub.14) ha una superficie lorda di 33,00 mq e un'altezza utile interna di 2,50 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

I due magazzini sono in buono stato conservativo.

Ubicazione economica

I due magazzini si trovano al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ed hanno accesso esclusivamente dal corpo scala comune, pertanto la loro commerciabilità è più che altro legata all'interesse dei proprietari di altre unità immobiliari dello stesso condominio.

9.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L9_Allegato 3](#)) il bene comune non censibile a più unità immobiliari tra cui il subalterno 13 è il sub.1 (androne e scala di accesso).

I beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 14 sono il sub.1 (androne e scala di accesso) e il sub.6 (passaggio comune).

9.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona B3 – Zona di completamento prevalentemente residenziale, normata dall'art.13/3 delle N.T.A. ([L9_Allegato 5](#)).

Il fabbricato condominiale in cui sono ubicati i due magazzini è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n.1361 del 15/10/1994 e della successiva variante Concessione Edilizia n.1418 del 26/08/1995 (L9_Allegato 6). Le unità immobiliari hanno conseguito l'Autorizzazione di Agibilità del 21/09/1995 (L9_Allegato 7).

9.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

L'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia (C.E. n.1418 del 26/08/1995) e le planimetrie catastali non riportano, in ciascuna unità immobiliare, le finestre alte che affacciano sul passaggio comune interno e la presenza di alcune nicchie. Tuttavia si ritiene che le difformità riscontrate, insieme ad alcuni lievi scostamenti dimensionali, non implicino una violazione edilizia e rientrino nelle tolleranze esecutive.

9.6 Certificazione Energetica

I magazzini non rientrano nella categoria di edifici definiti all'Art.3 del D.P.R. 412/1993 e il loro utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, pertanto rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, secondo l'Art.3 del D. Lgs 192/2005, richiamato nell'Appendice A del D.M. 26/06/2015.

9.7 Descrizione dello stato di possesso

Le unità immobiliari sono libere.

9.8 Titolarità

Le unità immobiliari site a Monte Roberto (AN) in via Gino Tommasi e distinte al foglio 8 particella 577 subalterni 13 e 14 risultano intestate a:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

9.9 Stima degli immobili

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dei magazzini al piano seminterrato del fabbricato condominiale con il criterio di stima sintetico-comparativo prendendo a riferimento le quotazioni di mercato per gli immobili residenziali riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (L9_Allegato 8):

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in stato conservativo normale ubicate in zona Pianello Vallesina del Comune di Monte Roberto (AN):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 760 - €/mq 865 - €/mq 970.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di prima fascia ubicate in zona Pianello Vallesina del Comune di Monte Roberto (AN) (L9_Allegato 8):

Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 785 - €/mq 908 - €/mq 1031

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$(\text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 1031) / 2 = \text{€/mq } 1.000,50$

Si assume il valore medio unitario di riferimento pari a €/mq 1.000.

La superficie raggugiata di ciascun magazzino viene calcolata come di seguito, moltiplicando la superficie lorda per un opportuno coefficiente dipendente dalla destinazione d'uso ([L9_Allegato 9](#)).

Sub-Lotto	Sub.	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie raggugiata
9.1	13	Cantina	22 mq	0,20	4,40 mq
9.2	14	Cantina	29 mq	0,20	5,80 mq

Moltiplicando i valori unitari di ciascun sub-lotto per le relative superficie raggugiate si ottengono i seguenti valori di stima:

Sub-Lotto 9.1: $4,40 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 4.400 \text{ €}$

Sub-Lotto 9.2: $5,80 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = 5.800 \text{ €}$

Valore di stima Sub-Lotto 9.1: € 4.400 (Euro quattromilaquattrocento)

Valore di stima Sub-Lotto 9.2: € 5.800 (Euro cinquemilaottocento)

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

LOTTO 7

Valore di stima: € 735.000 (Euro settecentotrentacinquemila/00)

LOTTO 8

Valore di stima: € 1.200.000 (Euro unmilione duecentomila/00)

SUB-LOTTO 9.1

Valore di stima: € 4.400 (Euro quattromilaquattrocento/00)

SUB-LOTTO 9.2

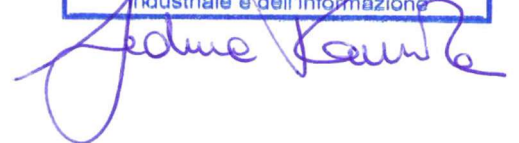
Valore di stima: € 5.800 (Euro cinquemilaottocento/00)

Ancona, 28/07/2025

Ing. Arch. Andrea Rachetta

Ordine degli Ingegneri della provincia di [REDACTED]

Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione



ALLEGATI

L7 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.9 part.12-42-46-299-301

L7 Allegato 2 – Mappa catastale fg.9

L7 Allegato 3 – Stralcio PRG – N.T.A

L7 Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica

L7 Allegato 5 – Convenzione Urbanistica “Copparo 2”

L7 Allegato 6 – Certificato di Collaudo opere di urbanizzazione primaria

L7 Allegato 7 – Quotazioni immobiliari

L7 Allegato 8 – DEI Tipologie Edilizie 2024 “Capannone classe 5.000”

L7 Allegato 9 – Documentazione fotografica

L8 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.40-41-94-95-98-100-148-152-175-188-222-224-313-314

L8 Allegato 2 – Mappa catastale fg.2

L8 Allegato 3 – Stralcio PRG – N.T.A

L8 Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica

L7 Allegato 5 – Convenzione Urbanistica “S. Apollinare 2”

L8 Allegato 6 – Quotazioni immobiliari

L9 Allegato 7 – DEI Tipologie Edilizie 2024 “Capannone classe 5.000”

L8 Allegato 8 – Documentazione fotografica

L9 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.8 part.577 subb.13-14

L9 Allegato 2 – Planimetrie fg.8 part.577 subb.13-14

L9 Allegato 3 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni fg.8 part.577

L9 Allegato 4 – Mappa catastale fg.8 part.577

L9 Allegato 5 – PRG – N.T.A.

L9 Allegato 6 – Concessioni Edilizie

L8 Allegato 7 – Abitabilità

L8 Allegato 8 – Quotazioni immobiliari

L8 Allegato 9 – Schema superfici

L8 Allegato 10 – Documentazione fotografica

Ing. Arch. Andrea Rachetta

Ordine degli Ingegneri della provincia di

Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione