

**Comune di Jesi**  
Provincia di Ancona



**UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ  
DEL COMUNE DI JESI SITA  
IN VIA IMBRIANI 5 A JESI**

**(EX EREDITÀ DANIELA CESARINI)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Committente

**Comune di Jesi**  
Piazza Indipendenza 1  
60035 - Jesi (AN)



Il tecnico

**Dott. Ing. Carlo Giombini**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Giombini, domiciliato con studio a Jesi in Via Roma n° 2, è stato incaricato dal Dott. Ing. Giacomo Cesaretti, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Gestione del Patrimonio del Comune di Jesi, di individuare il valore dei cespiti, a disposizione della Amministrazione da lui rappresentata, e così come ad essa pervenute con Denuncia di Successione depositata presso la Direzione Provinciale di Ancona della Agenzia delle Entrate il 1 Agosto 2014 e classificata con il n.°858 vol 9990 quadro B1 dal 01 al 09.



***L'unità immobiliare di via Imbriani***

Tra questi rientra un appartamento al piano terreno dello stabile di Via Imbriani 10 a Jesi.

Avendo provveduto ai necessari accertamenti, nel rispetto delle indicazioni avute dalla committenza, ed espletato l'incarico affidato procede all'esposizione della Relazione Tecnica di Stima, riportando in allegato la documentazione ritenuta maggiormente significativa.

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA****OGGETTO DELLA STIMA, UBICAZIONE E DATI CATASTALI**

Come anticipato in premessa, è oggetto della stima un **appartamento** al livello terreno, censito al N.C.E.U. del Comune

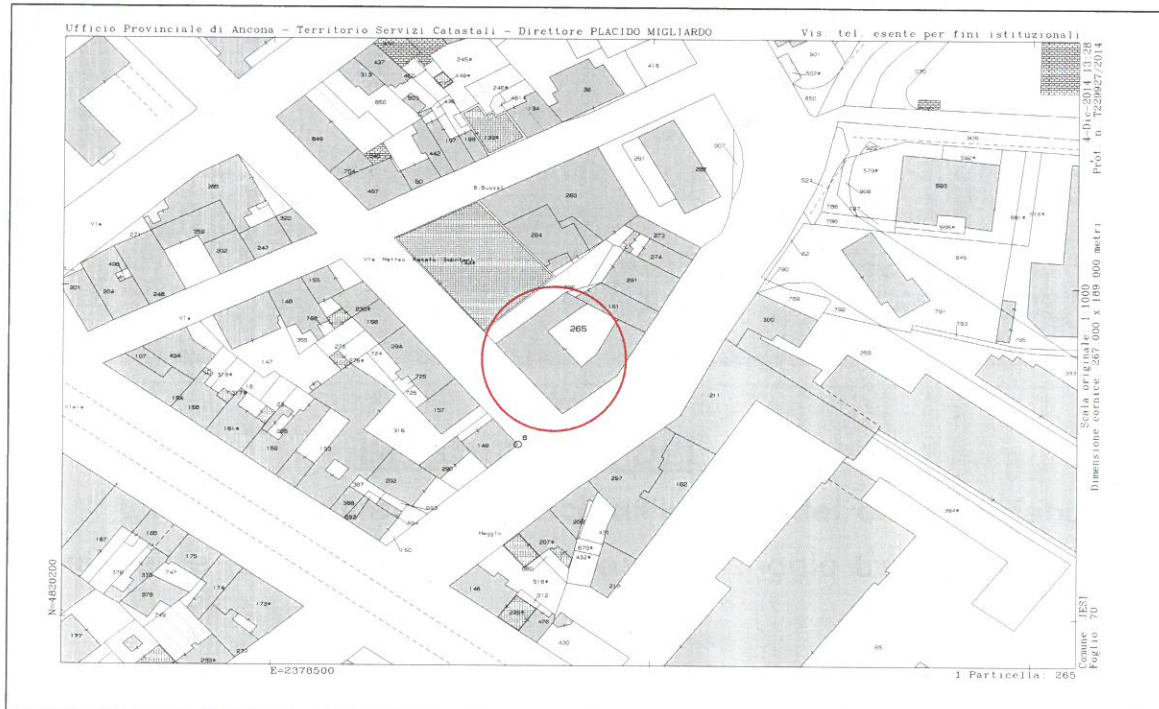


Dott. Ing. Carlo GIOMBINI  
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona / 2209

di Jesi al Fgl.70, part. 265 sub 17, cat A/2, Classe 2 , consistenza 4,5 vani, Rendita € 234,41;



**Vista aerea dello stabile**



**Estratto di mappa catastale**

**DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI URBANISTICI**

Da un punto di vista urbanistico lo stabile che ospita l'unità immobiliare di Via Imbriani ricade in zona omogenea TE1.7, "edifici e complessi di valore storico documentale in territorio

**Dott. Ing. Carlo GIOMBINI**  
Ufficio degli Ingegneri pro. Ancona n. 2205

urbano". La zonizzazione urbanistica non incide sull'apprezzamento degli immobili dato che consente tra gli altri, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza alterazione della sagoma e dei volumi con destinazioni d'uso limitate a residenze permanenti e temporanee, terziario diffuso attività ricettive. Si tratta comunque situazioni tali da non incrementare il valore intrinseco dell'immobile; tra l'altro non è possibile usufruire di quanto previsto dalla L.R. 22 2009 e ss.mm.e.ii. Attualmente l'immobile è destinato alla residenza.



*Estratto Prg*

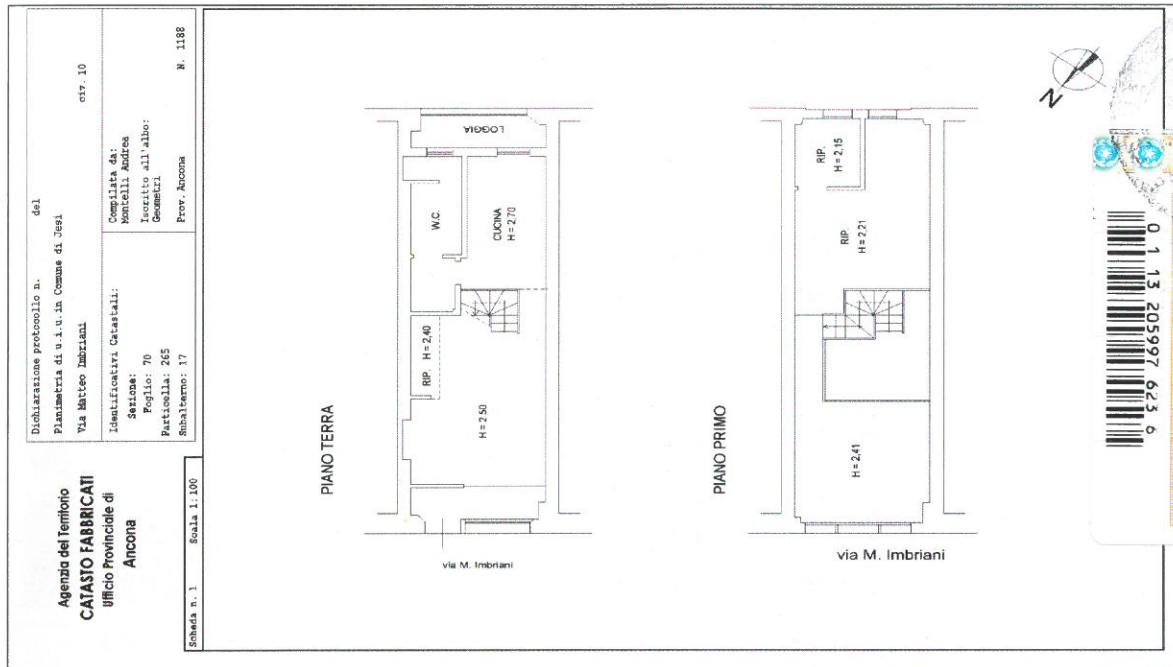
### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità abitativa si inserisce all'interno del corpo di fabbrica, costituente parte della quinta urbana all'angolo tra Via Imbriani e Via XXIV Maggio.

L'aggregazione con altre volumetrie ha determinato di fatto un isolato, con una corte al suo interno, dove l'unità immobiliare si affaccia con una finestratura a pavimento al primo piano e una piccola loggia a quello terreno. Non ci sono accessi diretti nella corte, né risultano diritti all'utilizzo. Lo stabile è inserito in una zona

Carlo GIOMBINI  
Ingegnere  
Anno n. 2209

centrale dell'agglomerato urbano, in posizione intermedia tra nucleo storico e linea ferroviaria. La posizione defilata, seppur di poco, rispetto all'asse viario sud della città, ne consente una



una certa riservatezza. E' a poca distanza dalla stazione delle autolinee (c.a. 100 metri) dalla stazione ferroviaria (c.a.150 metri)



**L'edificio che ospita l'unità immobiliare**

dal nucleo storico cittadino (poche centinaia di metri). Numerose le attività commerciali ed i servizi in genere nei paraggi. L'unità d'abitazione di proprietà del Comune di Jesi è sostanzialmente un

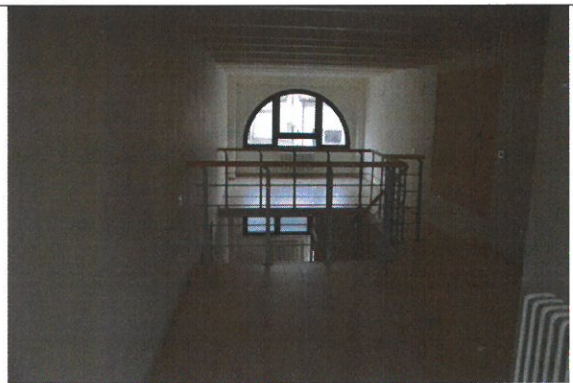
**Carlo Giombini**  
 Ingegnere  
 Via Matteo Imbriani, 10  
 60035 Jesi (AN)



monolocale ricavato al piano terreno di uno stabile di due soli livelli fuori terra la cui epoca originaria di realizzazione risale presumibilmente alla prima metà del secolo scorso. La particolare altezza degli ambienti ha permesso di fatto l'adozione di un orizzontamento intermedio, esteso su buona parte dell'impianto planimetrico, che ha consentito un sensibile incremento della superficie utile.

**L'ingresso principale al PT****Il soggiorno al PT**

All'appartamento si accede al piano terreno, direttamente dalla sede stradale, tramite ingresso indipendente. In prossimità del portone d'accesso, in alluminio come gli altri infissi esterni, un paramento murario schermo la porta dalle correnti d'aria e dalla

**L'area soppalcata al P1****L'area soppalcata al P1**

visuale diretta dalla strada verso l'interno. Qui si trova un ambiente ad altezza variabile dai ml 2,50, in prossimità dell'ingresso, ai ml 2,70 della zona cucina, intervallato nella parte mediana, da un'ampia foratura del solaio, dove è posizionata anche la scala che conduce al primo piano; l'interruzione del solaio, consente la presenza di un'area a doppia altezza per il piano terra ed un ampio affaccio sul piano sottostante per il primo

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI  
Ordine degli Ingegneri provincia di Ancona n. 22000

livello; l'unità immobiliare insiste su un impianto planimetrico rettangolare regolare, sostanzialmente indiviso, se si escludono la presenza sull'angolo di N/E di due divisori, con sesto in pianta ad L, che circoscrivono di bagno e disimpegno al piano terra e il servizio al primo livello (quest'ultimo difforme dalla situazione rinvenuta agli atti).

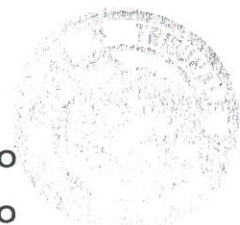
Al piano terreno è presente, sul fronte est, una piccola loggia con affaccio sulla corte interna dell'isolato; qui è stata collocata la centrale termica dell'appartamento che alimenta l'impianto di climatizzazione invernale, con terminali metallici tubolari da arredamento, ed il circuito dell'acqua calda sanitaria.



I pavimenti sono in ceramica al piano terreno, in laminato al primo; in ceramica anche il pavimento del bagno al primo piano e tutti i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiatura sebbene siano presenti alcune porzioni, riquadrate, con mattone faccia a vista. L'immobile si inserisce all'interno di una struttura in muratura portante con solai intermedi in putrelle di acciaio e volte in laterizio intonacate e



Dott. Ing. Carlo GIOMBINI  
 Ufficio studi, progettazione, pratica, direzione n. 2209



tinteggiate. Il solaio intermedio, progettato nell'ultimo intervento edilizio del 2006-2008 per incrementare la superficie utile, è stato realizzato in profili di acciaio e tavolato maschiato. La scala di collegamento, di tipo a chiocciola con struttura in acciaio autoportante, si avvale di pedate e corrimano in legno. Per la collocazione intrinseca, all'interno di una vecchia struttura preesistente in cui l'alloggio è stato ricavato, gli ambienti sono sufficientemente illuminati e nel caso della cucina dotati di porta finestra che consente l'accesso alla piccola loggia.

**Fenomeni di umidità di risalita****Fenomeni di umidità di risalita**

Sebbene ristrutturato di recente le condizioni generali di manutenzione e di conservazione sono discrete. Si sono

**Fenomeni di umidità sulle pareti**

riscontrate diverse situazioni di umidità per risalita capillare e di condensa. E' stato rinvenuto il libretto di impianto e la certificazione inerente alla verifica periodica della caldaia.

L'impianto elettrico in BT a 230 v si avvale di linea luce e FM con interruttori magnetotermici e protezione differenziale. Non si ravvisano opere di rinnovamento successive all'ultimo intervento di ristrutturazione, fatta eccezione per il ripostiglio al primo livello

Dott. Ing. Carlo GIOMBINI  
 Ordine degli Ingegneri - Prov. Ancona n. 2205



che, rispetto a quanto descritto nei provvedimenti abilitativi, è stato trasformato in bagno.

### ACCERTAMENTI

E' stato effettuato sopralluogo nell'immobile, atto a verificare la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto reperito. Sono stati altresì recuperati il Permesso di Costruire originario nonché l'unica variante presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Jesi. Si tratta del P.C. 2006P1148 del 3 Novembre 2006 e successiva Variante con DIA 2008P0093 del 19 Febbraio 2008 inerenti all' unità immobiliari di Via Imbriani 10. La relativa certificazione di Agibilità n° 2009°0007 è del 12 Marzo 2009.

Si è provveduto altresì a reperire la documentazione catastale presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona.

### REGOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

Esiste una sostanziale corrispondenza degli elaborati grafici progettuali depositati presso l'amministrazione Comunale e presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, fatta eccezione per la trasformazione in bagno del locale ripostiglio al primo piano, che costituisce di fatto un'irregolarità, tra l'altro non sanabile, per la mancanza dei requisiti di altezza minima previsti dal Regolamento Edilizio vigente.

La situazione va ovviata, prima della stipula dell'atto, con la rimozione dei sanitari e la sigillatura delle condotte di adduzione e scarico. Per l'intervento di bonifica si può stimare un importo a corpo comprensivo di IVA di € 500,00.

Tra la documentazione messa a disposizione dall'esecutore testamentario è stato rinvenuto il libretto di impianto dell'appartamento. Non è stata rinvenuta la certificazione energetica (ACE o APE), eventualmente necessaria in caso di alienazione o affitto dell'immobile (importo prevedibile c.a. € 250,00 comprensivo di cassa professionale ed IVA)

### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stata effettuata una verifica in data 28 Gennaio 2015, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona mirata

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

a rinvenire eventuali iscrizioni pregiudizievoli dalla quale non è stato reperito nessun immobile a fronte della richiesta effettuata.

### **DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento risulta attualmente libero da vincoli contrattuali di affitto o di altro genere. Non è ammobiliato, se si escludono alcuni elementi modulari presenti nell'angolo cottura che tuttavia non possono costituire elementi tali da incidere sull'apprezzamento dell'immobile: la loro condizione è buona e con l'integrazione di alcuni elettrodomestici si può facilmente ripristinare la funzionalità completa della cucina. In caso contrario la facile rimozione del sistema componibile non costituisce pregiudizio nella determinazione finale dell'importo di stima.

### **CRITERI E PARAMETRI DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è legata al particolare momento del mercato immobiliare che con la crisi iniziata a partire dal 2008, ha visto sostanzialmente dimezzare le compravendite, specie nel settore residenziale.

In questo contesto e congiuntura così particolari, al fine di ottenere una valutazione quanto più attendibile dell'entità immobiliare, è stato ritenuto opportuno ricorrere, piuttosto che al criterio di comparazione, a quello analitico legato al costo di costruzione ed al deprezzamento dovuto all'età, alla conservazione del bene e quindi all'individuazione del valore di surrogazione. A tal fine si è provveduto alla determinazione di un valore al metro cubo che rappresentasse il costo globale, all'interno di un complesso edilizio analogo, di realizzazione ex-novo della porzione di immobile oggetto di stima, comprensivo di tutti gli oneri dall'incidenza del costo d'acquisto della superficie fondiaria, agli eventuali oneri di urbanistici, a quelli di progettazione all'utile d'impresa (per una tipologia edilizia con tale finitura). Si sono determinati, sulla base delle superfici rilevate, i volumi lordi interessati; si è proceduto all'applicazione di una serie di coefficienti correttivi (coefficiente di vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione) atti a rendere i valori





stimati per le nuove costruzioni rispondenti all'oggetto dell'analisi.

**STIMA**

La particolare stasi del mercato immobiliare ha portato ad orientare la stima sul valore di surrogazione escludendo di fatto una stima per comparazione, anche per la carenza, al momento, di un' adeguata casistica.

**Immobile Via Imbriani 10 a Jesi**

**Analisi per la determinazione del valore dell'appartamento Fgl 70 n° 265 sub 17**

**Analisi dei parametri e dei valori teorici**

Ambiente	Sup	lorda mq	Alt.lorda ml	Volume mc	Valor/mc	Valore €
Ingresso		4,30	2,45	10,54	360,00	3792,60
Cucina Soggiorno		20,20	2,75	55,55	360,00	19998,00
Soggiorno		11,25	5,15	57,94	360,00	20857,50
Ripostiglio		3,35	2,55	8,54	360,00	3075,30
Antibagno		2,65	2,75	7,29	360,00	2623,50
Bagno		4,40	2,75	12,10	390,00	4719,00
Camera		13,55	2,55	34,55	230,00	7947,08
Soppalco		2,45	2,55	6,25	230,00	1436,93
Soppalco non abitabile		17,20	2,35	40,42	230,00	9296,60
Ripostiglio		4,80	2,35	11,28	250,00	2820,00
Loggia		4,94	2,80	13,83	280,00	3872,96
		<b>89,09</b>		<b>258,28</b>		<b>80439,46</b>

**Vetustà**

**0,825** ovvero abbattimento del 17,50% dovuto a 7 anni di età del fabbricato per un coefficiente del 2,5% per ogni anno di vita (con tetto massimo di deprezzamento del 50%)

**Stato Conservazione**

Ottimo	1,2
Buono	1,1
Discreto	1
Scadente	0,85
Fatiscente	0,4

**Stato Manutenzione**

Ottimo	1,15
Buono	1,08
Discreto	1
Scadente	0,95
Fatiscente	0,8

**Determinazione dei valori effettivi**

Ambiente	Valore teo.	Vetustà	S.Conserv	S.Manutenz	Valore €
Ingresso	3792,60	0,825	1	1	3128,90
Cucina Soggiorno	19998,00	0,825	1	1	16498,35
Soggiorno	20857,50	0,825	1	1	17207,44
Ripostiglio	3075,30	0,825	1	1	2537,12
Antibagno	2623,50	0,825	1	1	2164,39
Bagno	4719,00	0,825	1	1	3893,18
Camera	7947,08	0,825	1	1	6556,34
Soppalco	1436,93	0,825	1	1	1185,46
Soppalco non abitabile	9296,60	0,825	1	1	7669,70
Bagno	2820,00	0,825	1	1	2326,50
Loggia	3872,96	0,825	1	1	3195,19
					<b>66362,55</b>

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

L'impostazione distributiva dell'appartamento, non è ottimale, nonostante l'apprezzabile impegno progettuale che è riuscito a trasformare un probabile corridoio di transito di persone e mezzi in un'unità abitativa. Si avvale di un ampio spazio sostanzialmente indiviso sui due livelli, con uniche partizioni verticali quelle dei bagni, che peraltro al primo piano risulta irregolare e non regolarizzabile se non previa rimozione delle situazioni di pregiudizio in essere.

L'appartamento ha una superficie utile di c.a. 32 mq al piano terreno con altezza variabile da c.a. ml 2,25 dell'ingresso a mq 2,50 e 2,70 del soggiorno cucina fino a raggiungere c.a. ml 4,95 nella parte centrale a tutta altezza. Il primo piano di c.a. mq 30 calpestabili ha altezze variabili da ml 2,33-2,40 della camera a ml 2,20-2,15 dell'area ripostiglio.

Inoltre negli ambienti sono stati riscontrati apprezzabili fenomeni di umidità di condensa e di risalita dal terreno.

Pertanto sulla base di quanto dedotto ed elaborato deriva il valore complessivo dell'immobile, stimato in **€ 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)** importo che rappresenta, con gli opportuni arrotondamenti, il valore attuale del cespite decritto.

Da tenere in conto la spesa di c.a. € 500,00 comprensiva di IVA per l'intervento di messa in pristino dell'attuale bagno che va trasformato in ripostiglio, operazione da effettuare in via preliminare insieme alla redazione dell'APE (per la quale sono stati già individuati gli oneri in c.a. € 250,00 onnicomprensivi)

Se si intendesse effettuare la vendita in tempi brevi, si rammenta la possibilità di far riferimento a quotazioni inferiori, anche nell'ordine del 10%, data la situazione attuale di mercato particolarmente critica.

Jesi, 30 Gennaio 2015



Il Tecnico

**Dott. Ing. Carlo Giombini**

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



**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**



CRON. 828

L'anno 2015, il giorno 2 del mese di Febbraio, nella Cancelleria del suindicato Tribunale, avanti a me, IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO (Dott. Miriam Gugliormella), è personalmente comparso l'Ing. Carlo Giombini, nato a Jesi il 4 Marzo 1964, con Studio Tecnico in Jesi, via Roma n° 2, patente guida n° AN5115940L I del 26 /5/1982 rilasciata da MCTC-AN, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede redatto su 13 facciate compresa la presente e nessun allegato.

Previe le ammonizioni di legge, il comparente presta giuramento pronunciando le parole: " Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità " .

L.C.S.

Il tecnico

**Dott. Ing. Carlo Giombini**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO (Dott. Miriam Gugliormella)