

TRIBUNALE DI PESCARA



Concordato preventivo n. 14/2019 -
in liquidazione



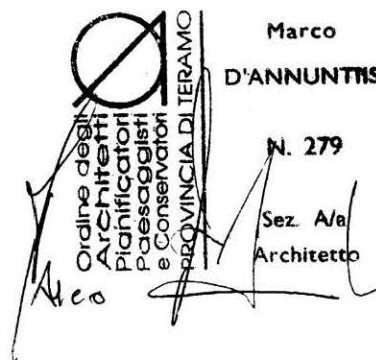
PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobili vari ubicati nei Comuni di:

San Benedetto d.T. (AP)

di proprietà della società




Marco
D'ANNUNTIS
N. 279
Sez. A/a
Architetto



(questo documento è costituito da n° 94 pagine compresa la presente)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Premessa	3
Criteri di stima	4
PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
A.1 _ IMMOBILE 01	9
A.2 _ IMMOBILE 02	30
A.3 _ IMMOBILE 03	46
A.4 _ IMMOBILE 04	60
PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI	73
B.1 Determinazione del valore dell'Immobilabile 01	73
B.2 Determinazione del valore dell'Immobilabile 02	79
B.3 Determinazione del valore dell'Immobilabile 03	84
B.4 Determinazione del valore dell'Immobilabile 04	90
C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI	94



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Premessa

Il sottoscritto prof. Marco d'Annunziis, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 279, con recapito in Corropoli (TE), viale Vibrata n.4, è stato nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Domenica CAPEZZERA, su richiesta del Commissario Liquidatore avv. Ludovico De Benedictis, quale tecnico stimatore nella procedura "Concordato Preventivo n. 14/2019" della [redacted], per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni [redacted] San Benedetto d.T. (AP)

Procedeva quindi ad eseguire gli opportuni accertamenti ed esaurienti sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data 27/04/2021 – congiuntamente al Commissario Liquidatore - [redacted] dove, alla presenza del [redacted] legale rappresentante della [redacted], ha preso visione degli immobili siti in [redacted] e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Successivamente, in data 11/05/2021 si è recato a [redacted] dove ha preso visione dell'immobile sito in [redacted] e ha esperito gli esami tecnici di rito.

In data 12/05/2021 si è recato a [redacted] dove alla presenza del [redacted] legale rappresentante della [redacted], ha preso visione dell'immobile sito in località [redacted], e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Infine, in data 18/05/2021 si è recato a San Benedetto del Tronto (AP) dove ha preso visione [redacted] e ha esperito anche in questo caso gli esami tecnici di rito.

In particolare ha proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni da stimare e delle relative pertinenze e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore.

Ha quindi provveduto a effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che, in considerazione della molteplicità degli immobili, sono come di seguito articolate:

- **PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Ogni bene immobile è localizzato e identificato catastalmente e urbanisticamente; è descritto nella sua storia, nelle sue caratteristiche e nella sua consistenza, anche in relazione ai beni mobili e alle eventuali attrezzature presenti.

- **PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI**

Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede per ciascun bene alla determinazione del più probabile valore dello stesso e dei beni mobili e delle attrezzature in esso presenti.

- **PARTE "C": VALORE COMPLESSIVO DEI BENI**

Si procede quindi alla determinazione del complessivo valore di mercato dei beni e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento dei beni.



Criteri di stima

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini di una procedura di concordato preventivo – richiesto dalla ██████████ con sede legale in ██████████ che comprende a garanzia il ricavato desumibile dalla liquidazione degli immobili di proprietà. A tale riconoscimento dello scopo della **stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico dei beni cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato o "valore in comune commercio".**

Al fine pervenire al richiesto giudizio di stima – che deve essere oggettivo, generalmente valido e, **quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà, ma altresì soddisfare il requisito di razionalità** – di seguito si illustrano i diversi criteri di stima utilizzati con riferimento alle specifiche tipologie di beni.

Criteri di stima dei beni immobili

Come si diceva, per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio della ordinarietà – è disponibile nell'**estimo urbano il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta, o sintetico-comparativo.**

Si evidenzia tuttavia che i beni da stimare sono di diversa tipologia (terreni e fabbricati) e che per **quanto riguarda i fabbricati, in base all'orientamento generale secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, appare opportuno procedere altresì ad una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di "comparazione indiretta".**

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di **regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.**

L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetico) comporta la formazione di una scala di **prezzi di compravendita o valori noti, essendo generalmente condivisa l'idea che le stime sintetiche sono utilizzabili per questo tipo d'immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare.** Nella fattispecie, sulla **base dell'analisi di mercato svolta, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità,** in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo, sia per quanto riguarda i terreni sia per i fabbricati.

Inoltre, ai fini della **determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato" attraverso il metodo di "comparazione indiretta", si ritiene altresì opportuno elaborare un giudizio estimativo articolato sull'utilizzo di altri due criteri da utilizzare alternativamente in relazione alle caratteristiche e alle condizioni del bene: i criteri del "valore per stima storica" e del "valore di surrogazione".**

Nel caso del criterio per "stima storica" il bene viene stimato per comparazione con se stesso laddove è disponibile il valore storico del fabbricato oggetto di stima, a seguito di compravendite avvenute in precedenza. Tale valore può essere utilizzato direttamente, dopo essere stato corretto per svalutazione monetaria, vetustà, obsolescenza e per eventuali interventi che hanno mutato le condizioni dell'edificio.

Il **criterio del "valore di surrogazione"** determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di immobili di tipologia analoga (residenziale nel caso) e presentanti

le medesime utilità di quello oggetto di stima. L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore per l'acquisto di un immobile adatto alle proprie esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione). In questo caso il criterio del "costo di sostituzione" è usato come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso¹.

Per quanto detto, quindi, per la stima degli immobili in oggetto saranno applicati alternativamente due dei seguenti tre metodi di stima:

1. sintetica comparativa (sia per terreni sia per fabbricati);
2. storica (sia per terreni sia per fabbricati, qualora non modificati);
3. stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione (per i soli fabbricati di recente realizzazione o trasformazione).

L'applicazione di due di questi tre metodi fondamentali, scelti in relazione alle caratteristiche e alle condizioni dei beni, condurrà alla determinazione di due distinti valori: ove questi non risultassero molto dissimili verrà operata una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

Stima con metodo di comparazione diretta

Come si diceva, in relazione alle caratteristiche degli immobili in esame, avuto riguardo al fatto che gli stessi presentano carattere di ordinarità, appare percorribile l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato, essendo possibile desumere dal mercato immobiliare dei rispettivi ambiti dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie, rilevabili dall'autorevole indicatore di mercato "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, che definisce quanto meno un orizzonte di riferimento al quale i potenziali acquirenti traggono il proprio apprezzamento.

Occorre precisare che i fabbricati in esame si presentano in buone condizioni e sono stati realizzati nella stessa epoca e pertanto si ritiene che sul valore ottenuto a nuovo debba essere operata la stessa una debita decurtazione per vetustà degli stessi.

Nella determinazione del valore si suppone la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici, tenendo invece conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni.

Fra le condizioni estrinseche si considerano la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorgono gli immobili, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, ecc., la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

¹ Al fine di evitare confusioni si forniscono di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- "Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".
- "Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è il più delle volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di voci di costo parametrizzate desunte dal mercato delle costruzioni, opportunamente adeguati al livello di vetustà ed obsolescenza dell'immobile.

Fra le condizioni intrinseche sono prese in considerazione la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le **caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni**, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di fabbricato in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Il Valore Unitario riscontrato è quindi verificato sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene, attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "*Stima per punti di merito*", **nella variante detta "moltiplicativa", secondo la quale in riferimento al Valore Unitario di Stima ricercato si ha, in generale:**

$$V_{\text{unitario stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K$$

dove: $V_{\text{unitario medio}}$ = Valore Unitario Attribuito

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_j \times K_p$$

essendo: K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche
 K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche
 K_j = caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche
 K_p = caratteristiche produttive

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, **questo viene "aggiustato" in aumento o in diminuzione**, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche del bene da stimare. Il Valore Unitario del bene così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata (superficie esterna lorda sommata alle superfici accessorie rilevate per destinazione e "**pesate**" secondo specifici coefficienti di ponderazione) per avere il valore di mercato dei beni in parola.

In particolare, le caratteristiche dei beni immobili si esprimono in letteratura come sintesi dei vari contributi, attraverso alcuni valori riassuntivi. **I coefficienti sono superiori all'unità nel caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità.**

Nel caso degli immobili in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e **valutate secondo prassi diffuse e condivise, e l'esperienza dello scrivente valutatore. Sulla base dei documenti analizzati, dei rilievi effettuati e delle indagini condotte sul luogo, attraverso specifiche tabelle relative alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto, si ottengono i coefficienti di rettifica che saranno applicati alla specifica tipologia di bene per procedere poi alla stima del suo valore di mercato.**

Stima Storica

Il criterio per "**stima storica**" è applicabile laddove è disponibile il valore storico del fabbricato oggetto di stima, a seguito di compravendite avvenute in precedenza, e in condizioni di:

- permanenza nel tempo delle caratteristiche del bene
- permanenza delle condizioni di mercato del bene
- prezzi storici realizzati da una compravendita normale (ad es. devono essere scartati i prezzi realizzati con aste)

Tale valore può essere utilizzato direttamente, dopo essere stato corretto per svalutazione monetaria, vetustà, obsolescenza e per eventuali interventi che hanno mutato **le condizioni dell'edificio.**

$$V = kPn + A - D \text{ con } k = g(x_i)$$

dove:

A.4 _ IMMOBILE 04

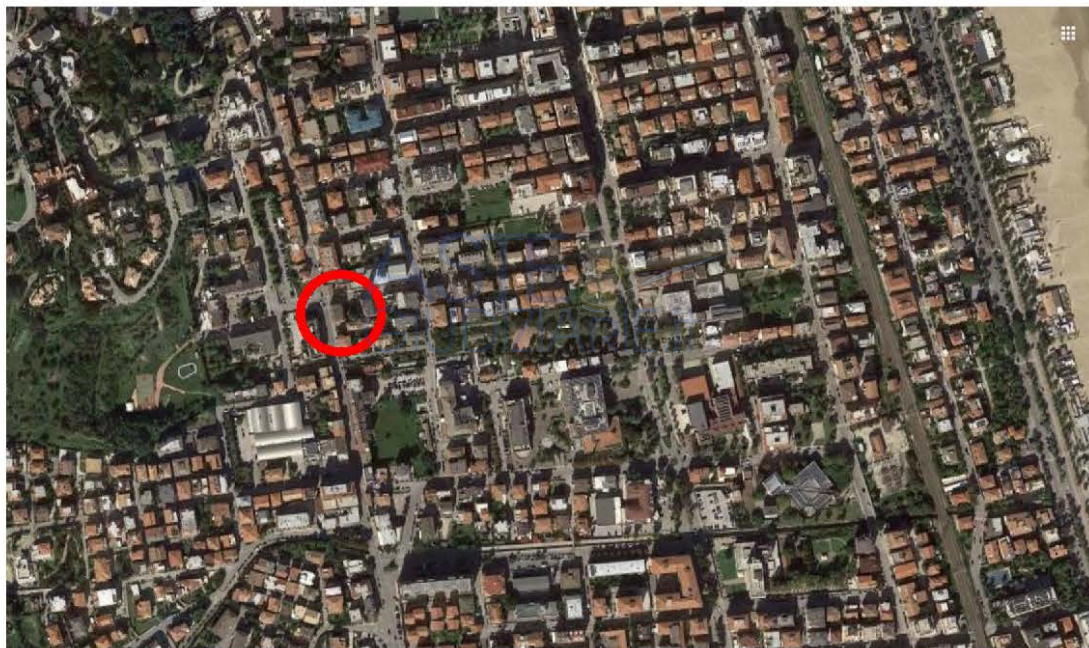


A.4.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

A.4.a.1 Localizzazione

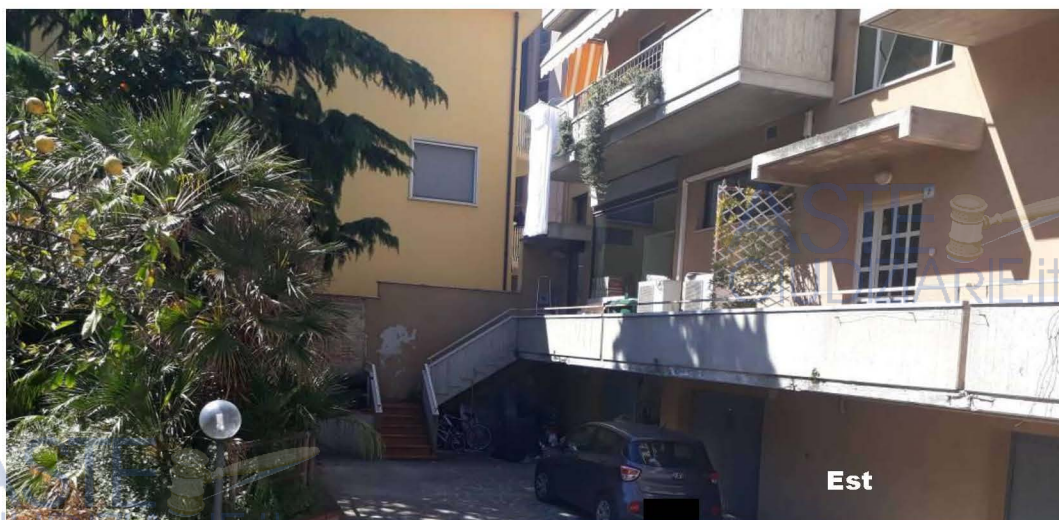
L'immobile 04 interessato dalla procedura consiste in un negozio con autorimessa parte di un complesso edilizio a uso misto, sito nel territorio comunale di San Benedetto del Tronto (AP) e precisamente in:

- Comune: **San Benedetto del Tronto (AP)**
- Località: **ex zona Carboni**
- Via: **Silvio Pellico, 103 / angolo via Monte San Michele**



Localizzazione dell'immobile 04 oggetto di perizia

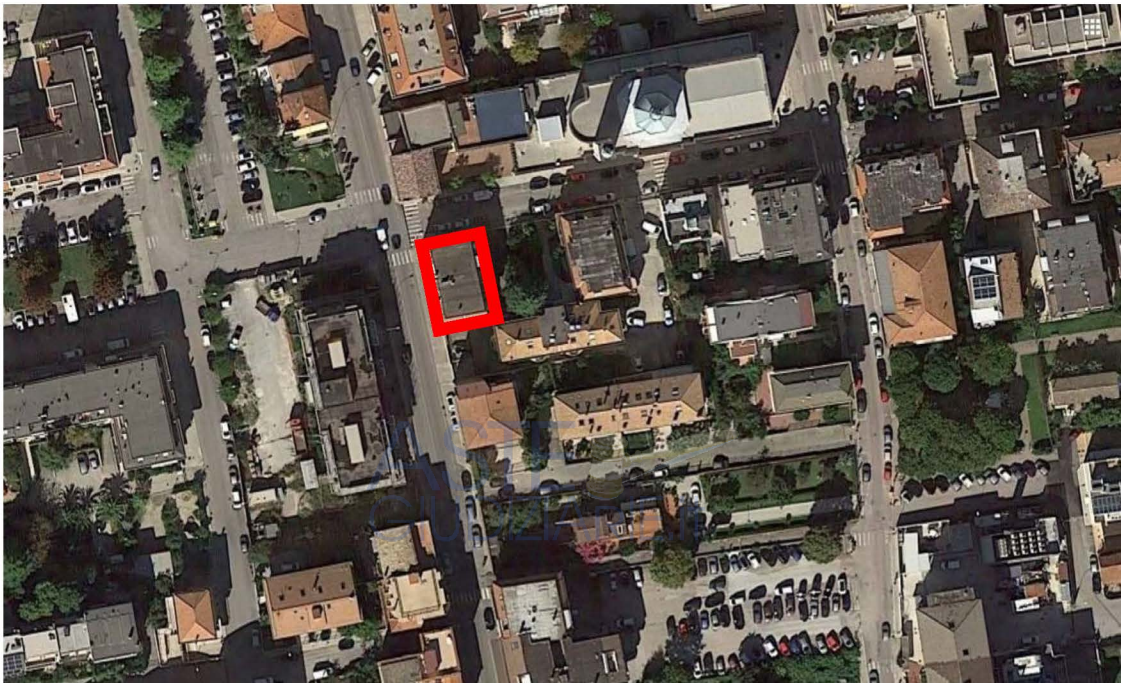




A.4.a.2 Confini

Le proprietà oggetto di perizia confinano su due lati con strade pubbliche, vano scala, scivolo e corridoi comuni, proprietà Melonari, proprietà aventi causa da Taffoni Primo, proprietà Venettozzi, salvo altri .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista aerea dell'edificio in cui si collocano le proprietà (delimitato da poligonale rossa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

A.4.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Benedetto d.T. (AP) gli immobili di proprietà sono censiti con i dati riportati nella tabella n. 1:

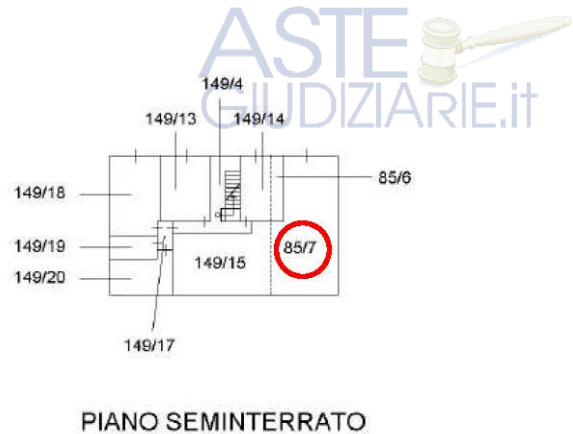
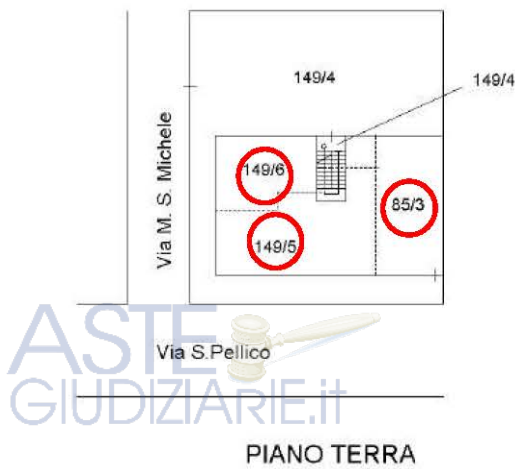
Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano								
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
1	11	149	15 (85 sub 7 graffato)	C/1	5	Mq. 94	2.859,42	Via Monte San Michele - P: S1
2	11	149	16 (85 sub 8 graffato)	C/1	6	Mq. 210	7.440,08	Via Silvio Pellico 103 - P:T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di San Benedetto d.T. - Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia – Fg. 11 part. 85 e 149

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A.4.a.4 Proprietà

Le due unità immobiliari, intestano a [REDACTED] con sede in [REDACTED], proprietà per 1/1, in quanto acquistata con i seguenti atti:

- Atto di compravendita stipulato in data 08/04/2009, Notaio Tommaso Faenza in San Benedetto d.T., Rep. 111766 Racc. 22074, registrato a San Benedetto d.T. il 23/04/2009 al n.1525

Si annota che nell'atto di compravendita i beni sono stati acquistati **al valore di € 700.000,00**

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta ad Ascoli Piceno il 21 settembre 2010 al n. 1646 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A. per:
 - o Euro1.120.000 a garanzia del mutuo di euro 560.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 16 settembre 2010 rep.108829.
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ascoli Piceno il 21 luglio 2017 al n. 788 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A. per:
 - o euro 550.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 518.209,44, oltre interessi e spese, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara n. 1610 del 14 giugno 2017;
 - o Verbale di pignoramento trascritto ad Ascoli Piceno il 12 settembre 2017 al n. 4325 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A.

A.4.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di San Benedetto d.T. l'edificio di cui gli immobili in oggetto sono parte è ricompreso in ambito B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO sottoposto alle prescrizioni dell'art.30.



Stralcio del P.R.G. con individuazione dell'edificio di cui sono parte gli immobili oggetto di perizia

Sul bene in oggetto non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

A.4.c Descrizione della "storia" dell'immobile

La costruzione della maggior parte del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stata iniziata in data antecedente al primo settembre millenovecentosessantasette, come dichiarato nell'atto di compravendita e successivamente le modifiche intervenute sono state oggetto dei seguenti titoli:

- ristrutturazione e sopraelevazione con Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Benedetto d.T. in data 2 luglio 1985 n. 172, pratica edilizia A/7760;
- opere abusive, relative all'unità immobiliare al piano sottostada, con Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Dirigente del Settore Assetto del Territorio di San Benedetto d.T. in data 11 maggio 1999 n. 349.

Le superfici realizzate risultano le seguenti:

Superficie Utile Lorda complessiva = mq. 304 circa (210+94)

A.4.d Descrizione dell'immobile

I beni oggetto di perizia configurano un negozio che si sviluppa su due livelli ed è composto da:

- un locale sito al piano terra della consistenza di mq. 210 con accesso principale da via Silvio Pellico, civico 103, e altro accesso tramite uno scivolo condominiale da via Monte San Michele,

- un locale ad uso negozio sito al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq. 94 con accesso, tramite lo scivolo condominiale, da via Monte San Michele senza numero civico.

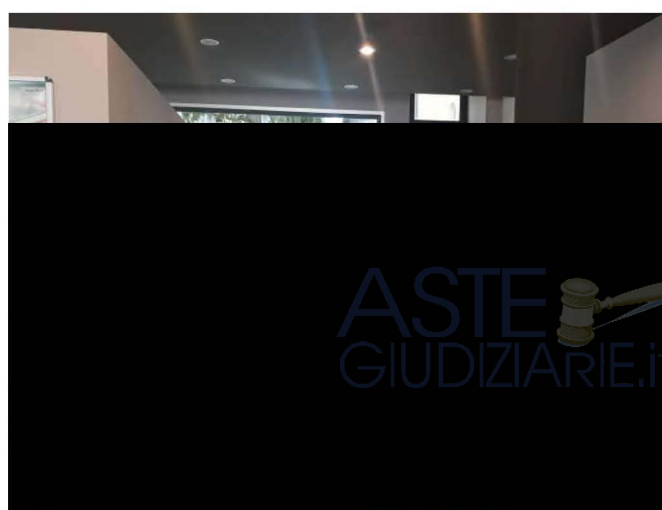
Il fabbricato di cui il negozio è parte affaccia su una viabilità principale e facilmente raggiungibile anche dalla **superstrada che permette il collegamento rapido con l'autostrada A14.**

L'ambito urbano di riferimento è prevalentemente residenziale e commerciale ed è caratterizzato da una notevole densità abitativa

Le altezze interne dei locali variano dai ml 3,50 circa del locale commerciale posto al piano terra, ai ml. 2,20 dei locali posti al livello seminterrato.



Viste dei fronti e degli accessi pedonali e carrabili



Viste ingressi principale e di servizio

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- o *Struttura: in cemento armato;*
- o *Copertura: mista;*
- o *Tamponatura esterna: muratura.*



Pavimentazione:	<i>mista: gres ceramico e laminato</i>
Rivestimenti:	<i>ceramica nei locali servizi igienici</i>
Finiture:	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
Infissi interni:	--
Infissi esterni:	<i>alluminio</i>
Dotazione di impianti:	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per commerciale</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione</i>
<i>impianti speciali</i>	-----
Stato di conservazione:	<i>La struttura si presenta in stato di conservazione mediocre</i>
Stato di manutenzione:	<i>I locali si presentano:</i> <i>- piano terra in buono stato di manutenzione</i> <i>- piano seminterrato in cattivo stato di manutenzione</i>
Ulteriori annotazioni:	<i>Ambienti interni con porzioni di controsoffittature di allestimento</i>

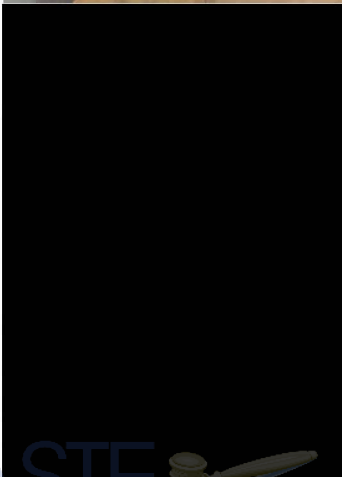
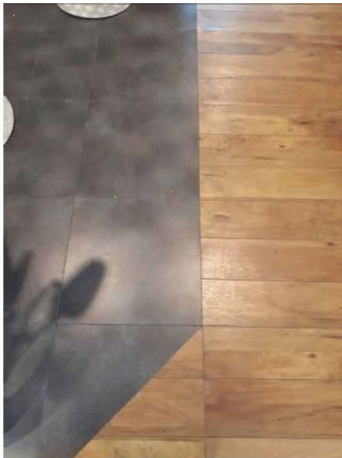


Livello terra – Interni negozio / Sala esposizione



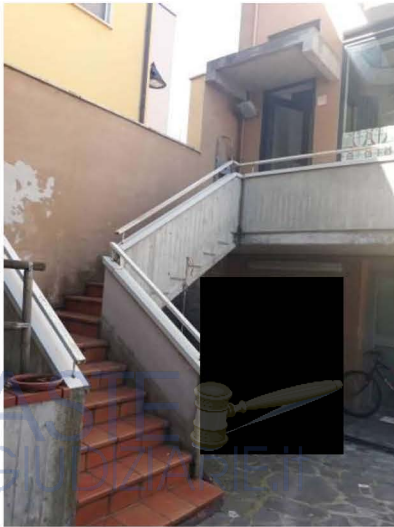


Livello terra – Interni officina



Livello terra – Interni negozio / Particolari pavimenti, infissi e allestimenti

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Livello seminterrato – Accessi pedonale e carrabile



Livello seminterrato – Interni deposito e locali di servizio



ASTE GIUDIZIARIE.it

A.4.e Descrizione dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza dell'immobile è relativa esclusivamente agli spazi condominiali per l'accesso pedonale e carrabile al livello seminterrato in parte pavimentati con lastre irregolari di porfido e in parte delimitati da muri di contenimento del terreno e sistemati con aiuole a verde.



Viste della corte condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

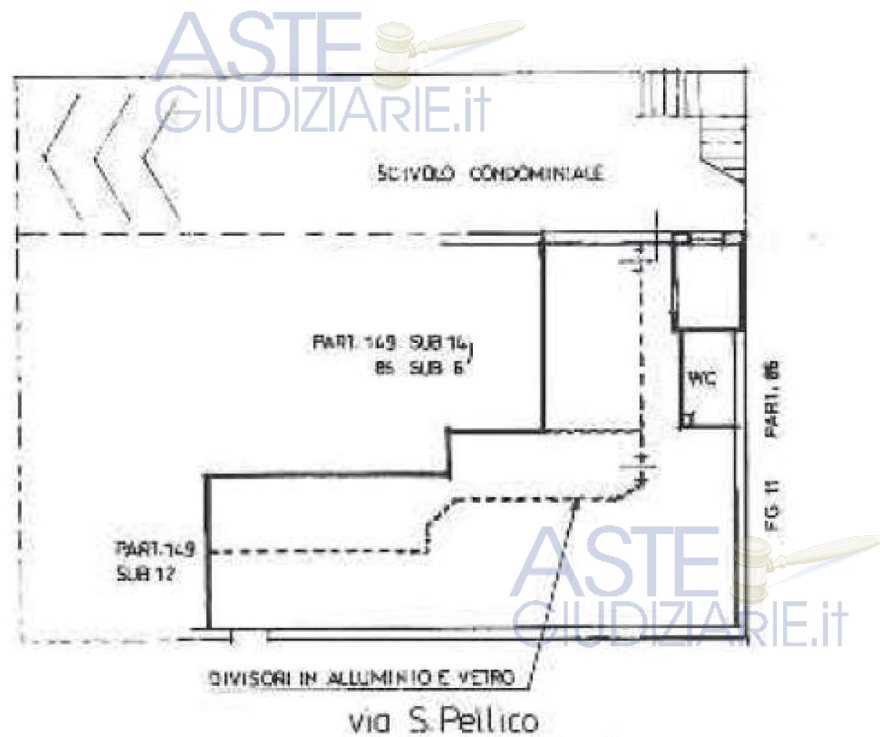
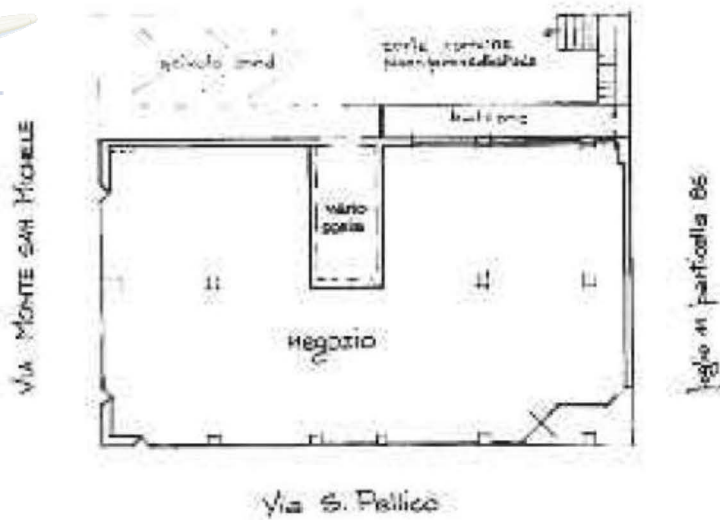
ASTE
GIUDIZIARIE.it

A.4.f Consistenza dell'immobile

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza del complesso immobiliare, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli atti autorizzativi precedentemente citati, come rappresentate negli elaborati catastali redatti dai geometri Lores Bertolotti del Collegio di Ascoli Piceno e Antonio Bertolotti del Collegio di Fermo n. 496, e verificate durante gli accertamenti tecnici sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

piano terra
h = 3,58



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di seguito, in particolare, si restituisce il quadro complessivo delle superfici e delle relative destinazioni d'uso:

	Livelli		Totali	
	Interrato	Terra		
	mq	mq	mq	mq
Locale commerciale		210,00	210,00	304,00
Locale deposito	0,00			
Locale garage	94,00		94,00	
area di pertinenza	0,00	0,00	0,00

Il negozio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie lorda di circa mq. 304, di cui una parte destinata ad attività commerciale, per circa mq. 210, una parte destinata a garage per circa mq. 94.

A.4.g Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo in entrambe le unità immobiliari sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili appartenenti all'attività commerciale che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.

A.3.h Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- Rete autostradale < 5.000mt (casello A14);
- Asse attrezzato < 1000 mt
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Scarsa presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

Urbanizzazioni e servizi

- Zona residenziale consolidata e completamente urbanizzata
- Attrezzature ricreative D<1000mt;
- Servizi commerciali D<1000mt;
- Servizi pubblici D<1000

Vocazione della zona

- Residenziale/commerciale

Commerciabilità dell'immobile

- Normale
- Unità immobiliare caratterizzata da edilizia ordinaria, medie finiture e in stato mediocre.

Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dall'attività commerciale e in piena disponibilità della ditta

B.4 Determinazione del valore dell'Immobile 04

B.4.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 04 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione in San Benedetto del Tronto (AP);
- **delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni ed alla sua conformazione;**
- delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un buono stato di conservazione.

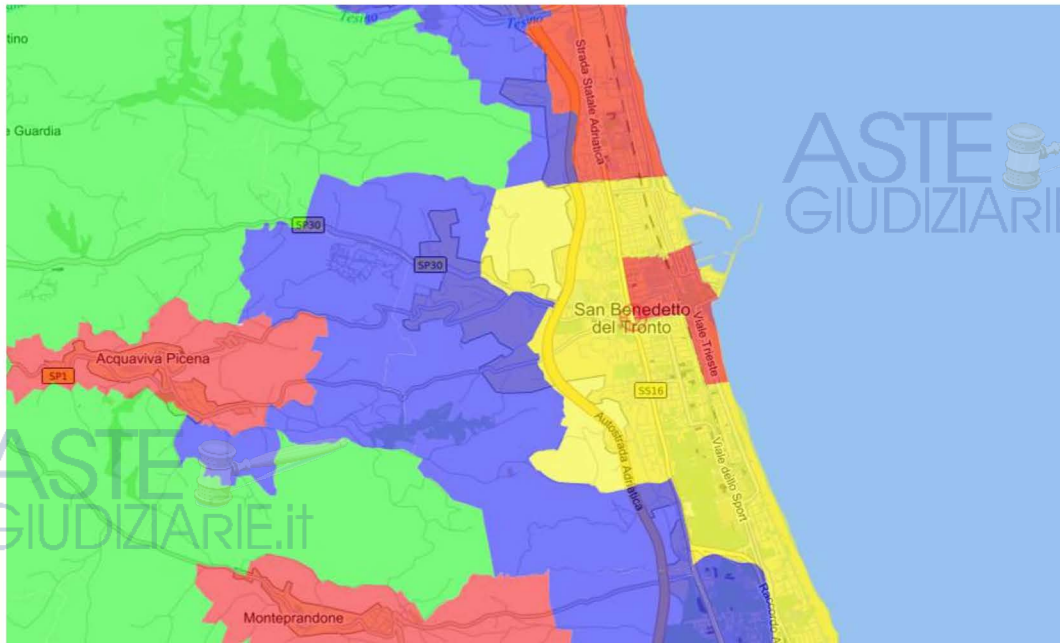
Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

	Livelli				Totali	Coeff.	
	S	T	1	2			
	mq	mq	mq	mq	mq		mq
locali esposizione e depositi	94,00	0,00	0,00	0,00	94,00	0,80	75,20
Locali commerciali	0,00	210,00	0,00	0,00	210,00	1,00	210,00
officina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00
garage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,00
locali tecnici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00
totali	94,00	210,00	0,00	0,00	304,00		
area di pertinenza	0,00						
						Superficie commerciale totale	285,20

Quotazioni immobiliari

Come in precedenza, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Ascoli Piceno, con specifico riferimento al Comune di San Benedetto del Tronto, Anno 2020 – Semestre 2° - Fascia/Zona: Semicentrale/FASCIA TERRITORIALE TRA LA S.S.16 E L'ASSE FERROVIARIO- Codice di zona C1 – Microzona Catastale 5, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, **della vetustà e di tutte le altre condizione estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).**



Si rappresenta inoltre, che **il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale**, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, al nuovo e comprensivo del terreno.

In particolare, i Valori di riferimento dell'O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse, nello stato normale e riferiti al II° semestre del 2020, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2020 – Semestre II° - Provincia di Chieti - Comune Chieti Fascia/Zona: Suburbana/CHIETI SCALO - Codice di zona E4 – Microzona Catastale 4				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Negozi	Normale	1800	2350	L
Box	Normale	880	1200	L

Valore Unitario dell'immobile

Con riferimento ai valori medi dell'O.M.I., di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza opportunamente raggugliata ad uso residenziale:

tipologia	Valori OMI		Valore Medio	Valore Unitario Attribuito
	min	max		
Commerciale	1800	2350	2075	€ 2.075,00
Box	880	1200	1040	€ 1.040,00

Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.



K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione				1,10		1,10
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale				1,10		1,10
Coefficiente complessivo K_{pe}						1,03

K_i (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità				1,10		1,10
orientamento			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_i						1,03

K_j (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
età fabbricato		0,90				0,90
stato manutentivo			1,00			1,00
strutture portanti		0,90				0,90
impianti tecnologici			1,00			1,00
Finiture			1,00			1,00
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_j						0,97

K_p (caratteristiche produttive)

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore medio : **K_p = 1,10**

K (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 04" il coefficiente **K** è pari a **1,06**, come di seguito calcolato:

	K_{pe}	K_i	K_j	K_p	K
	1,03	1,03	0,97	1	1,03

Valore dell'immobile con stima sintetica

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

destinazione	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
commerciale	€ 2.075,00	1,03	€ 2.137,25	285,20	€ 609.543,70
box	€ 1.040,00	1,03	€ 1.071,20	0,00	€ 0,00
VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE					€ 609.543,70

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in **€ 609.543,00**.

B.4.b Valore per Stima Storica

Come premesso, il criterio per "stima storica" è applicabile laddove è disponibile il valore storico del fabbricato oggetto di stima, a seguito di compravendite avvenute in precedenza, e in condizioni di:

- permanenza nel tempo delle caratteristiche del bene
- permanenza delle condizioni di mercato del bene
- prezzi storici realizzati da una compravendita normale (ad es. devono essere scartati i prezzi realizzati con aste)

Pertanto, considerato che non sono intervenuti mutamenti nelle condizioni dell'edificio è possibile determinare quanto segue:

Nell'atto di compravendita stipulato nel 2009, Notaio Tommaso Faenza in San Benedetto d.T., l'immobile è stato acquistato al valore di € 700.000,00

- il periodo di rivalutazione dall'aprile 2009 a marzo 2021 pari ad un coefficiente di 1,127
- vetustà dell'immobile pari a un coefficiente di 0,8

valore 2008	istat 2021	vetustà 35	
€	%	%	
€ 700.000,00	1,127	0,7	€ 552.230,00
			€ 552.230,00

Il Valore del bene, rivalutato monetariamente a marzo 2021 e applicato il coefficiente di vetustà, è quindi assumibile in € 552.230,00.

B.4.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 04

I due metodi di stima applicati (stima sintetica comparativa e stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione) hanno condotto a due distinti valori non molto dissimili e comunque la differenza tra i due risultati è all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza stimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze).

Conseguentemente, su tali valori è operata di seguito una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

	Valore totale per destinazione
A) valore da stima sintetica comparativa	€ 609.543,00
B) valore da stima storica	€ 552.230,00
<i>Media tra i due valori</i>	€ 580.886,50
VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI	€ 580.886,50

Per quanto sopra esposto, il Valore Finale di Stima dei Beni Immobili è assumibile in:

€ 580.886,00