

TRIBUNALE DI ANCONA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

n. 9/2023

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
STIMA DI ALCUNI IMMOBILI**

viale Roma, Sassoferrato (AN)

Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Liquidatore

Avv. Manuel Virgili

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati



INDICE

Premessa	3
Descrizione generale delle unità immobiliari.....	3
Descrizione degli immobili	4
Proprietà e stato di possesso o detenzione.....	6
Identificazione catastale e regolarità catastale.....	7
Disciplina urbanistica e regolarità urbanistica	8
Ispezioni in Conservatoria	11
Stima del valore degli immobili	14
Conclusioni.....	21
Elenco allegati	22

PREMESSA

Su incarico dell'Avv. Manuel Virgili, liquidatore della procedura in oggetto, viene redatta la presente relazione di stima del più probabile valore di alcuni immobili siti in viale Roma, Sassoferrato (AN), di cui il Sig. XXXXXXXXXX è proprietario per la quota di 1/3.

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono le seguenti:

- appartamento di civile abitazione, sito ai piani interrato/terra/secondo
- magazzino sito al piano terra
- negozio sito al piano terra

La perizia è stata redatta in base ai dati reperiti e ai dati dimensionali ricavabili dalle visure catastali, verificati a campione sul posto, e alle valutazioni delle caratteristiche del bene che è stato possibile rilevare

DESCRIZIONE GENERALE DELLE UNITA'

IMMOBILIARI

La palazzina che ospita le unità immobiliari si trova nei pressi della chiesa di S. Maria del Ponte del Piano, all'inizio di viale Roma, la strada provinciale (SP360 Arcevese) che collega le città di Senigallia, Arcevia e Sassoferrato alla regione Umbria.

La via passa ai piedi del nucleo storico della città, ed è caratterizzata da una cortina di edifici in linea che, iniziando dal palazzo in oggetto e dagli edifici contigui, si è sviluppata nel tempo verso le aree più periferiche.

L'edificio si sviluppa per tre piani fuori terra, più un piano interrato ed un sottotetto.

Si trova in discrete condizioni per quanto riguarda la facciata sulla via principale. Anche le parti condominiali interne possono essere giudicate in discrete condizioni, in relazione all'età dell'edificio, la cui costruzione può essere fatta risalire a fine ottocento/inizi novecento.

La zona dispone dei servizi tipici delle aree residenziali, ma è carente di parcheggi pubblici

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Bene 1 - appartamento

L'appartamento si trova al piano secondo, ed è dotato di corte esterna esclusiva al piano terra e una cantina al piano interrato.

L'ingresso avviene dal portone condominiale al numero civico 4. Da qui una scala condominiale conduce all'appartamento.

La porta di ingresso si apre su un ampio disimpegno che connette i vari ambienti dell'appartamento. Di fronte, sulla sinistra, una porta dà accesso al soggiorno e alla cucina, mentre a destra si trovano due camere, il bagno ed un ripostiglio. Sulla sinistra sono presenti altre due stanze, una utilizzata come camera, l'altra come sgombero.

Le finiture sono di buona qualità, in linea con lo stile dell'epoca, ed in buono stato di conservazione. Da quanto riferito l'immobile non ha subito ristrutturazioni, tranne che per il rifacimento della pavimentazione, eseguita circa trenta anni fa, e per la realizzazione del balcone a servizio del disimpegno.

Gli infissi esterni sono in legno, alcuni dotati di vetrocamera, con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia

autonoma a metano ubicata nel sottotetto, con radiatori in ghisa.

Dal tetto provengono alcune infiltrazioni d'acqua. Per il resto le condizioni di manutenzioni generali possono dirsi discrete.

La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 140 mq, quella lorda, comprensiva dei muri divisorii interni, di quelli perimetrali e di metà di quelli in comunione, viene assunta pari a 182 mq. La superficie della terrazza del disimpegno è pari a circa 7 mq, quella del balcone della cucina è di circa 3 mq. L'altezza netta interna dell'appartamento è pari a circa 3,20 m.

Alla corte esclusiva si accede dall'ingresso condominiale attraverso una corte esterna comune. Si trova sul retro dell'immobile, ed è sistemata per la gran parte a verde. Ha forma pressoché rettangolare di dimensioni pari a circa 7 x 15 m, per una superficie di circa 100 mq. Sulla corte è stato realizzato un piccolo manufatto in lamiera attualmente in pessime condizioni.

L'accesso alla cantina al piano interrato avviene dal vano scala condominiale. È un locale rettangolare delle dimensioni di circa 4 x 4,5 m, per una superficie netta di circa 18 mq ed una superficie lorda di circa 25 mq. L'altezza interna netta è pari a circa 3 m. È dotata di impianto elettrico ma non sono presenti altre finiture, ed è in cattive condizioni di manutenzione

Bene 2 - magazzino

È posto al piano terra, e vi si accede dall'ingresso comune, da un disimpegno posto sulla destra della scala condominiale. È pavimentato con

mattoni in cotto, e alcune pareti non sono intonacate. Lo stato di manutenzione è mediocre. Viene utilizzato come deposito.

La superficie netta è pari a circa 30 mq, quella lorda è di circa 39 mq. L'altezza interna netta è di circa 3,60 m

Bene 3 - negozio

Si trova al piano terra con ingresso indipendente al numero civico 2. Una parete in cartongesso divide il negozio dal retronegozio, nel quale sono presenti un locale sgombero ed un servizio igienico con antibagno. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali sono buone, con finiture di buona qualità.

La superficie netta è pari a circa 40 mq, quella lorda è di circa 49 mq, di cui 4 mq occupata dal bagno. L'altezza interna netta è pari a 3 m per la presenza di una controsoffittatura

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO O DETENZIONE

Bene 1 - appartamento

L'appartamento è occupato da uno dei comproprietari

Bene 2 - magazzino

Il magazzino è occupato da uno dei comproprietari

Bene 3 - negozio

Il negozio è occupato con contratto di locazione

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA'
CATASTALE

Bene 1 - appartamento

L'appartamento è in categoria catastale A/2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato al Foglio 85, particella 211, sub 3, graffato con la particella 342, come meglio specificato nelle visure allegate.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/3.

Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastatale per la realizzazione di alcune modifiche interne (tramezzature all'interno dell'appartamento e apertura e chiusura di porte) e per la realizzazione della terrazza sul disimpegno. Inoltre sulla planimetria catastale l'altezza della cantina è indicata in 3,65 m. Il manufatto realizzato sulla corte non è presente in planimetria

Bene 2 - magazzino

Il magazzino è in categoria catastale C/2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato al Foglio 85, particella 211, sub 4, come meglio specificato nelle visure allegate.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario per la quota di 1/3.

La porta indicata sulla planimetria catastale che si apre sul cortile comune è stata trasformata in finestra

Bene 3 - negozio

Il negozio è in categoria catastale C/1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato al Foglio 85, particella 211, sub 1, come meglio

specificato nelle visure allegate.

Il Sig. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/3.

Lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastatale per la realizzazione di alcune modifiche interne (tramezzature interne e apertura e chiusura di una porta)

DISCIPLINA URBANISTICA E REGOLARITA' URBANISTICA

Bene 1 - appartamento

Il bene ricade nella Zona B6 "Parti urbane a volumetria definita" disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato e nella Zona A6 "Zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici" disciplinata dall'art. 27 delle NTA, con il vincolo, fra gli altri, della "Fascia di rispetto dai fiumi" (150 m per sponda) del D. Lgs 42/2004.

Data l'epoca di costruzione dell'immobile, risalente ad un periodo precedente la pubblicazione del Piano di Fabbricazione della città e precedente al 1 settembre 1967, ed esaminata la documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale a seguito della richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti titoli edilizi e agibilità riguardanti l'unità in oggetto. L'unica pratica edilizia depositata risale al 19/09/1978 e riguarda un'autorizzazione ad eseguire i lavori di rifacimento di un cornicione pericolante (prot. n. 5305 del 19/09/1978).

Pertanto lo stato dei luoghi è stato confrontato con la sola planimetria catastatale, redatta in data 10/10/1978. Dal confronto si nota che

sono state apportate alcune modifiche interne (tramezzature all'interno dell'appartamento e apertura e chiusura di porte), mentre la terrazza del disimpegno è stata realizzata montando una ringhiera e sfruttando la copertura di un manufatto realizzato al piano inferiore. Il manufatto realizzato sulla corte non è presente in planimetria. Dalla richiesta di accesso atti non sono emersi i relativi titoli abilitativi per la realizzazione del manufatto sulla corte e per la realizzazione della terrazza.

Per regolarizzare la situazione urbanistica è necessario presentare una sanatoria per quanto riguarda le modifiche interne, e andrebbe ripristinata la situazione originaria per quanto riguarda la terrazza e il manufatto realizzato sulla corte

Bene 2 - magazzino

Il bene ricade nella Zona B6 "Parti urbane a volumetria definita" disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato e nella Zona A6 "Zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici" disciplinata dall'art. 27 delle NTA, con il vincolo, fra gli altri, della "Fascia di rispetto dai fiumi" (150 m per sponda) del D. Lgs 42/2004.

Data l'epoca di costruzione dell'immobile, risalente ad un periodo precedente la pubblicazione del Piano di Fabbricazione della città e precedente al 1 settembre 1967, ed esaminata la documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale a seguito della richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti titoli edilizi e agibilità riguardanti l'unità in oggetto.

Pertanto lo stato dei luoghi è stato confrontato con la sola planimetria catastale, redatta in data 10/10/1978. Dal confronto si nota che la porta indicata sulla planimetria catastale che si apre sul cortile comune è stata trasformata in finestra.

Per regolarizzare la situazione urbanistica è necessario presentare una sanatoria

Bene 3 – negozio

Il bene ricade nella Zona B6 “Parti urbane a volumetria definita” disciplinata dall’art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato e nella Zona A6 “Zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici” disciplinata dall’art. 27 delle NTA, con il vincolo, fra gli altri, della “Fascia di rispetto dai fiumi” (150 m per sponda) del D. Lgs 42/2004.

Data l’epoca di costruzione dell’immobile, risalente ad un periodo precedente la pubblicazione del Piano di Fabbricazione della città e precedente al 1° settembre 1967, ed esaminata la documentazione messa a disposizione dall’ufficio tecnico comunale a seguito della richiesta di accesso agli atti, non sono stati reperiti titoli edilizi e agibilità riguardanti l’unità in oggetto. L’unica pratica edilizia depositata risale al 19/09/1978 e riguarda un’autorizzazione ad eseguire i lavori di rifacimento di un cornicione pericolante (prot. n. 5305 del 19/09/1978).

Pertanto lo stato dei luoghi è stato confrontato con la sola planimetria catastale, redatta in data 10/10/1978. Dal confronto si notano delle difformità rispetto alla planimetria catastatale per la realizzazione di

alcune modifiche interne (tramezzature interne e apertura e chiusura di una porta).

Per regolarizzare la situazione urbanistica è necessario presentare una sanatoria

ISPEZIONI IN CONSERVATORIA

Bene 1 - appartamento

I risultati dell'ispezione telematica sono i seguenti:

- trascrizione del 28/09/2007, RP 14442, RG 25806, Certificato di denunciata successione
- trascrizione del 18/05/2012, RP 6404, RG 8905, Accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 del Sig. [REDACTED]
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1297, RG 8906, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 330.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1298, RG 8907, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 150.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 17/08/2012, RP 2405, RG 15514, Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per un totale di 485.000 Euro sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED] e sulle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni
- trascrizione del 30/05/2023, RP 8098, RG 11477, Sentenza di

apertura della liquidazione controllata ex art. 270 D. Lgs. n.
14/2019 sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED]

come meglio e più esattamente riportato nelle visure allegate

Bene 2 - magazzino

I risultati dell'ispezione telematica sono i seguenti:

- trascrizione del 28/09/2007, RP 14442, RG 25806, Certificato di denunciata successione
- trascrizione del 18/05/2012, RP 6404, RG 8905, Accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 del Sig. [REDACTED]
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1297, RG 8906, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 330.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1298, RG 8907, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 150.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 17/08/2012, RP 2405, RG 15514, Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per un totale di 485.000 Euro sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED] e sulle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni
- trascrizione del 30/05/2023, RP 8098, RG 11477, Sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 D. Lgs. n. 14/2019 sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED]

come meglio e più esattamente riportato nelle visure allegate

Bene 3 - negozio

I risultati dell'ispezione telematica sono i seguenti:

- trascrizione del 28/09/2007, RP 14442, RG 25806, Certificato di denunciata successione
- trascrizione del 18/05/2012, RP 6404, RG 8905, Accettazione tacita di eredità per la quota di 1/3 del Sig. [REDACTED]
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1297, RG 8906, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 330.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 18/05/2012, RP 1298, RG 8907, Ipoteca volontaria per la somma complessiva di 150.000 Euro, terzo datore di ipoteca Sig. [REDACTED] per la sua quota di proprietà di 1/3
- iscrizione del 17/08/2012, RP 2405, RG 15514, Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per un totale di 485.000 Euro sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED] e sulle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni
- trascrizione del 30/05/2023, RP 8098, RG 11477, Sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art. 270 D. Lgs. n. 14/2019 sulla quota di proprietà di 1/3 del Sig. [REDACTED]

come meglio e più esattamente riportato nelle visure allegate

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Bene 1 - appartamento

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie, determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per le abitazioni civili in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 470 Euro /mq e 700 Euro

/mq di superficie commerciale lorda.

Nella limitrofa zona del centro storico i valori sono ancora più contenuti, nell'ordine del 10%.

Tali valori nell'ultimo triennio hanno subito una sensibile flessione, mediamente dell'ordine del 22%, stante la stagnazione dei prezzi nei piccoli centri e la vetustà degli immobili. Tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Per quanto riguarda le indagini di mercato, alcune offerte reperite in libero mercato sono:

- quadrilocale in via Vaseria (traversa di viale Roma), con ascensore, ristrutturato di recente, 143 mq, con garage/posto auto, prezzo richiesto 98.000 Euro
- trilocale in via Gentile da Fabriano, completamente ristrutturato, 80 mq, prezzo richiesto 55.000 Euro
- palazzina indipendente in viale Roma, comprendente due appartamenti, soffitta, garage, cantina, magazzino, 1.200 mq di terreno edificabile, costruita negli anni '60 e necessitante di ristrutturazione, superficie commerciale 670 mq, prezzo richiesto 120.000 Euro

In generale si giunge alla pattuizione del prezzo a seguito di sconto dell'ordine del 10-15% rispetto alla richiesta.

Altre offerte reperite, ma riguardanti procedure e quindi immobili all'asta, sono le seguenti:

- appartamento in viale Roma, 125 mq, base d'asta a 59.000 Euro circa

- appartamento in corso F.lli Rosselli, 51 mq, con posto auto, anno 1985, base d'asta a 18.000 Euro circa

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche intrinseche dello stesso, l'elevato taglio commerciale del bene che rende più difficile la sua alienazione, la mancanza di posto auto o box auto in una zona senza disponibilità di parcheggi pubblici, e trattandosi di un edificio di remota costruzione senza ristrutturazioni recenti e con un intervento da eseguire in copertura per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana, situato in una zona ad intenso traffico veicolare, e in una zona dove non è particolarmente attivo il mercato immobiliare, viene stabilito un valore unitario di 420 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale, determinata applicando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,3 per la superficie del balcone, pari a 0,1 per quella della corte esterna e a 0,25 per la cantina ammonta, arrotondata, a 199 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale non vengono conteggiate la superficie della terrazza e quella del manufatto sulla corte.

Il valore di stima risulta pari a:

$$V = 199 \times 420 = 83.580 \text{ Euro}$$

dal quale andranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, che si possono assumere a corpo pari a 10.000 Euro, comprensive di spese tecniche professionali e di rimozione dei manufatti, per cui il valore finale risulta pari a:

V = 73.580 Euro

Bene 2 - magazzino

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie, determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per i magazzini in normale stato di

manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 220 Euro /mq e 340 Euro /mq di superficie commerciale lorda.

Nella limitrofa zona del centro storico i valori sono ancora più contenuti, nell'ordine del 12%.

Tali valori nell'ultimo triennio hanno subito una flessione, mediamente dell'ordine di circa il 15%, stante la stagnazione dei prezzi nei piccoli centri e la vetustà degli immobili. Tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Sul mercato è stata reperita un'unica offerta, in via Crocifisso, ma riguardante un magazzino di più ampie dimensioni, pari a 517 mq e derivante da procedura esecutiva, il cui prezzo di aggiudicazione è stato di 28.000 Euro circa.

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche intrinseche dello stesso, l'ingresso non indipendente e non direttamente accessibile dalla pubblica via, la scarsità di parcheggi pubblici e la limitata superficie, tutti fattori che insieme rendono difficoltoso un uso autonomo dal resto dell'immobile, e le finiture scadenti, e trattandosi di un edificio di remota costruzione, situato in una zona ad intenso traffico veicolare, senza ristrutturazioni recenti e in una zona dove non è particolarmente attivo il mercato immobiliare, viene stabilito un valore unitario di 150 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale, coincidente con quella lorda è pari a 39 mq, per cui il valore di stima risulta pari a:

$$V = 39 \times 150 = 5.850 \text{ Euro}$$

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere assunte globalmente pari a 1.500 Euro per cui il valore finale risulta:

$$V = 4.350 \text{ Euro}$$

Bene 3 – negozio

La stima viene redatta in base al valore di mercato, che è il criterio ritenuto più affidabile in quanto richiede un minor numero di dati di incertezza valutazione.

Il metodo di stima è quello comparativo, un metodo analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. È utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Il database più aggiornato è generalmente quello dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dai dati forniti dall'OMI relativi al secondo semestre 2023, e dall'analisi di offerte di immobili posti in vendita si ipotizza un valore unitario di mercato adeguato al caso in esame tenendo in considerazione l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni dell'immobile e lo stato conservativo.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), più una quota delle superfici accessorie,

determinata applicando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona in questione fornisce per i negozi in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillanti tra 440 Euro /mq e 670 Euro /mq di superficie commerciale lorda.

Nella limitrofa zona del centro storico i valori sono leggermente più contenuti.

Tali valori nell'ultimo triennio hanno subito una flessione, mediamente dell'ordine di circa il 15%, stante la stagnazione dei prezzi nei piccoli centri e la vetustà degli immobili. Tale tendenza non sembra per ora arrestarsi.

Non sono state reperite sul mercato offerte di beni comparabili, stante la poca vivacità del mercato per questa tipologia di immobili.

In definitiva, nell'ottica di una vendita liquidatoria, quindi con valori di stima ridotti indicativamente del 20% rispetto a quelli di mercato, tenuto conto della posizione del bene all'interno della fascia geografica individuata dall'OMI, considerando le caratteristiche intrinseche dello stesso e trattandosi di un edificio di remota costruzione, situato in una zona ad intenso traffico veicolare, con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici, senza ristrutturazioni recenti e in una zona dove non è particolarmente attivo il mercato immobiliare, viene stabilito un valore unitario di 420 Euro /mq.

La superficie lorda commerciale viene determinata applicando un coefficiente 1 alla superficie del negozio escluso il bagno, e 0,5 alla superficie del bagno, per cui risulterà pari a 47 mq.

Il valore di stima sarà quindi:

$$V = 47 \times 420 = 19.740 \text{ Euro}$$

Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale possono essere assunte globalmente pari a 2.000 Euro per cui il valore finale risulta pari a:

$$V = 17.740 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Il valore totale dei beni stimato come sopra ammonta a 95.670 Euro.

Il Sig. [REDACTED] è proprietario solo di 1/3 dei suddetti immobili, per cui il valore della quota di proprietà risulta pari a 31.890 Euro.

In considerazione del fatto che la vendita di una singola quota ha scarsa appetibilità economica, si ritiene equo applicare al valore come sopra determinato una riduzione di 1/3, per cui il valore totale delle unità in oggetto risulta, arrotondato, pari a:

$$V = 21.000 \text{ Euro}$$

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Jesi, li 20/04/2024

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati




