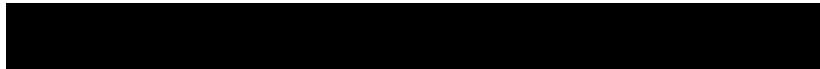




GEOMETRA ROBERTO GRIGIOTTI



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Sent.43/2013 – del 23/04/2013 – Dep. Il 30/04/2013

Relazione

avente per oggetto:

“Valutazione di beni immobili”

Unità immobiliare situata in:

Piazza Simoncini N°48, Magione (PG)

Proprietà



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Roberto Grigiotti con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n. [REDACTED] in virtù dell'incarico conferitogli gli veniva richiesto di rispondere con relazione peritale scritta ai seguenti quesiti:

“Rivalutazione del valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato facendo riferimento anche allo stato d'uso e manutenzione.”

DATI CATASTALI

Comune di Magione – Catasto Fabbricati

Foglio 28–p.lla 1132 sub 78, Piazza Simoncini N°48, piano terra-Cat. C/1 – classe 7-consistenza Mq 58 - RC 682,96 €. Piano T. (allegato N°1)

CONFINI:

L'unità confina come di seguito riportato:

Sub. 43 e 44 (sopra), Sub. 38 (a lato dx e retro), Sub. 77 (a lato sx e retro), area sub. 1 Vano scala e resede condominiale (frontalmente, lato sx e sul retro), garages condominiali (sotto). (allegato N°2)

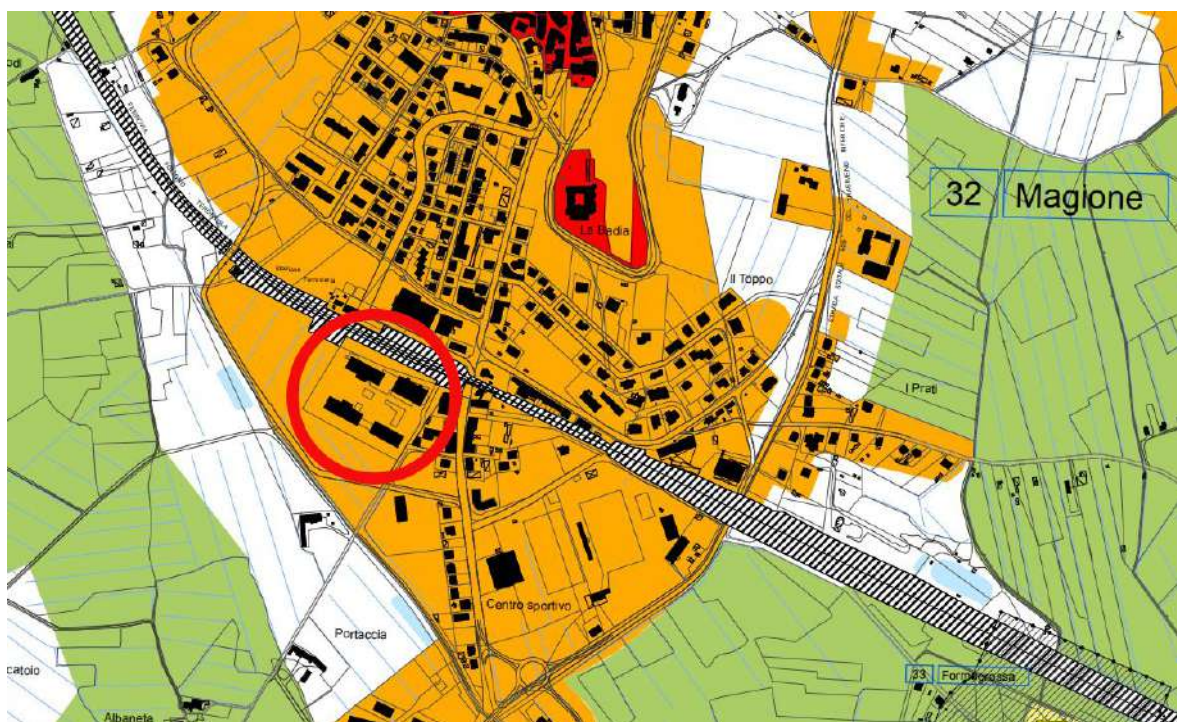
INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare per la quale si richiede una rivalutazione del valore di mercato e facente parte di un più ampio complesso edilizio ricade, secondo la documentazione tecnica comunale approvata ed attualmente in vigore, nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

Piano Regolatore Generale - Parte Strutturale – Sistema Insediativo 5D

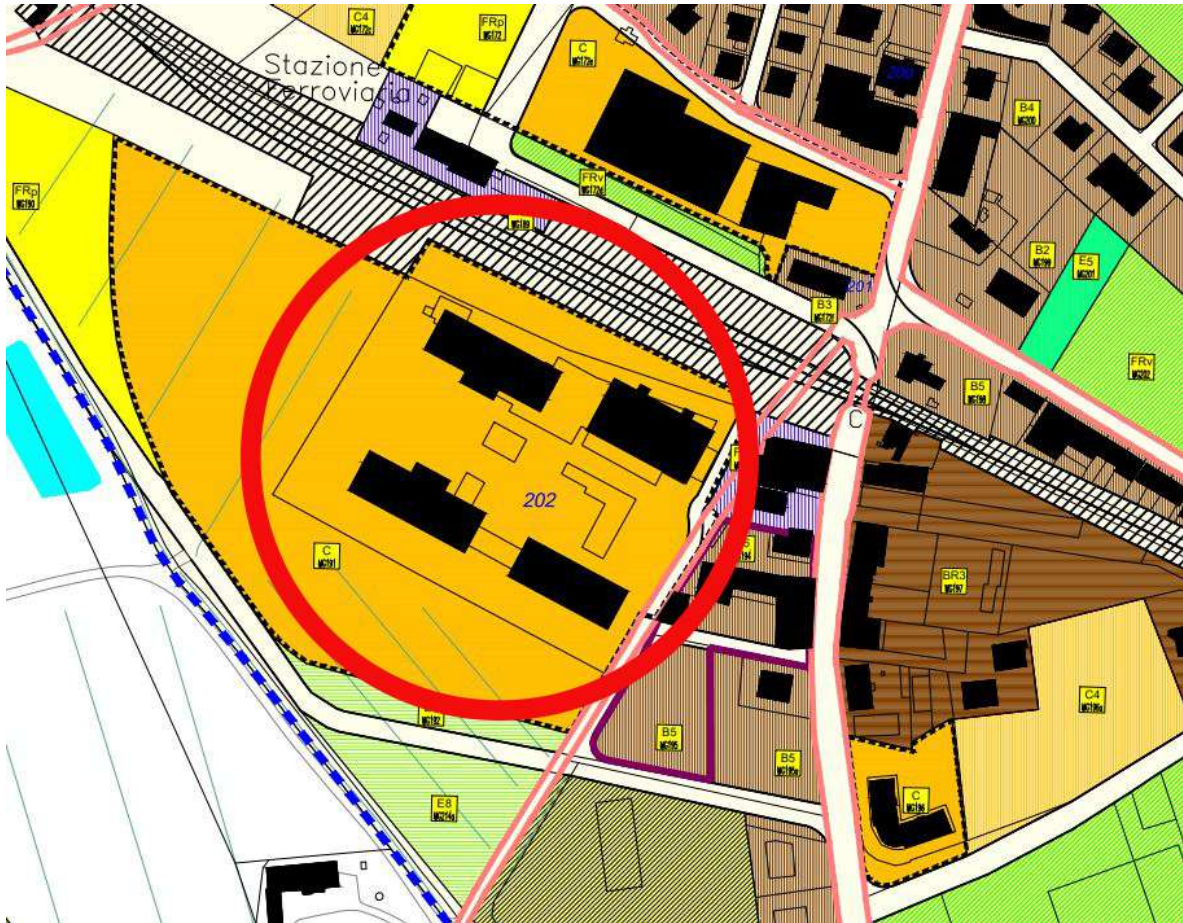
Insedimenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015

Quindi insediamenti esistenti ed elementi del territorio che NON rivestono valore storico culturale di cui all'art. 96 della stessa l.r. 1/2005.



Piano Regolatore Generale - Parte Operativa – Frazione di Magione Tav. MG2

Zona di espansione residenziale di espansione “C”, disciplinate dai piani attuativi approvati o convenzionati



DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E DEL BENE
OGGETTO DI RIVALUTAZIONE

Il bene in oggetto è rappresentato da un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale ubicata nel Comune di Magione, Piazza Simoncini al civico 48, nelle immediate vicinanze dei nuovi uffici comunali; il negozio si trova al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre al sottotetto ed un piano semi interrato destinato a garages.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di rivalutazione ha prevalentemente destinazione residenziale, con presenza di servizi e attività artigianali e dispone, nelle immediate vicinanze, di servizi quali uffici e servizi pubblici ed attività altre attività commerciali.

La predetta unità immobiliare fa parte di una palazzina di maggiore consistenza, realizzata alla fine degli anni '90, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato destinato a garages.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto, l'unità immobiliare risulta ancora essere non utilizzata e libera ed in stato di abbandono come lo dimostra l'incrinatura di uno dei vetri del portone di ingresso, non riparata.

La palazzina presenta le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in calcestruzzo armato, con tamponature in laterizio e mattoncini faccia a vista; parapetti e pilastri in calcestruzzo armato tinteggiato;
- tetto in travi di calcestruzzo armato con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- canali di gronda e discendenti in rame;
- infissi esterni in alluminio anodizzato laccato.

Di quanto sopra si rimanda alla fotografia di seguito riportata.



Foto 1



Foto 2

All'unità immobiliare si accede attraverso un portoncino in alluminio verniciato e vetro di sicurezza prospiciente la pubblica via, l'ingresso posto sul retro del fabbricato frontalmente a piccolo parcheggio ed alla limitrofa linea ferroviaria. FF.SS.



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

L'attività commerciale, è sita al piano terra della palazzina ed una volta ultimati i lavori di ristrutturazione comprenderebbe i vani adibiti ad attività commerciale, così distinti:

Porzione destinata a negozio, un retro-negozio ed un w.c. con antibagno, come riportato nella successiva tabella delle superfici nette corrette dai coefficienti riduttivi, anche se dalla planimetria catastale (allegato 3) che attualmente risulta essere un unico vano. Le opere di cui sopra sono state autorizzate mediante Denuncia di Inizio Attività n. D/11/022 del 04/04/2011. Come esplicito nella precedente relazione l'unità immobiliare necessita di aggiornamento planimetrico catastale e deposito delle opere realizzate ed agibilità.

Internamente l'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- I pavimenti sono in parquet nella zona commerciale ed in piastrelle monocottura nel retro-negozio, antibagno e bagno;
- Le pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che sono rivestite in piastrelle monocottura;

- I soffitti sono intonacati e tinteggiati;

· Le porte in legno tamburato al naturale ad eccezione di quella che separa il negozio dal retro-negozio che è in legno al naturale e vetro smerigliato;

· Le finestre fisse poste sul lato fronte-strada con infissi in alluminio anodizzato laccato e vetri di sicurezza (di cui uno attualmente incrinato);

- impianto elettrico sotto traccia.

- impianto idrico sotto traccia;

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

CRITERIO DI STIMA

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile valore di trasferimento in una libera compravendita, relativo ad unità immobiliari a destinazione commerciale. Il metodo adottato è quello comparativo basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale, aventi similari caratteristiche edilizie, valutando lo stato di vetustà e conservazione.

Si è anche tenuto conto, per la stima del più probabile valore di mercato, della destinazione urbanistica della zona, l'ubicazione in zona semi periferica rispetto al centro, l'epoca di realizzazione edilizia, la superficie del bene, la vocazione non propriamente ideale della zona rispetto alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e della commerciabilità del bene stesso rispetto al mercato attuale.

L'unità immobiliare essendo di recente costruzione è corredata sotto il profilo tecnologico di soluzioni standard rispetto alla fruibilità dei locali interni.

Premesso quanto sopra si attribuisce all'immobile in oggetto, un valore riferito all'andamento odierno del mercato immobiliare nella zona urbanistica e territoriale ove ricade l'immobile come sotto riportato, confrontato con valori di mercato dei prezzi O.M.I. indicativi per la tipologia di unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale e ricadente nella zona risultante

nella provincia di Perugia, Comune di Magione denominata “Semicentrale-ZONA DI INTERESSE INDUSTRIALE O COMMERCIALE.

Da qui la scelta del valore di medio di mercato prescelto pari a **900,00 €/mq**, riferito alla superficie lorda, inferiore a quello stimato da O.M.I..

Il bene in oggetto, nel corso degli anni, non ha subito variazioni nel suo stato conservativo che risulta essere normale se non per ciò che riguarda le parti tecnologiche quali impianto termo idraulico, per mancato utilizzo e manutenzione, si è per tanto ritenuto opportuno adottare un valore pari a **1.000 €/mq** riferito alla superficie netta.

Per le superfici soggette a valutazione si è tenuto conto di:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50
- 50% delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di cm. 25

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE							
Piano	Locale	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza Utile Media (m.)	Esposizione	Condizioni
Terra	Negozio	27,02	1,00	27,02	3,00	Nord	normale
Terra	Retro-Negozio	17,47	1,00	17,47	3,00	nessuna	normale
Terra	Antibagno	1,24	0,90	1,12	3,00	nessuna	normale
Terra	Bagno	2,94	1,00	2,94	3,00	nessuna	normale
Totale		48,67	-	48,55	-	-	-

Calcolo valori:

PIANO TERRA:

unità immobiliare ad uso commerciale mq 49,00 x 1.000,00 €/mq = € 49.000

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 49.000

Arezzo, 12 Aprile 2022

Il Tecnico

Geom. Roberto Grigiotti