

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto geom. Alessandro Cialani, [REDACTED] iscritto presso il Collegio dei geometri della Provincia di Teramo al n. [REDACTED] ad evasione dell'incarico affidatomi dalla società [REDACTED] dopo aver assunto tutti gli elementi necessari presso uffici pubblici ed eseguito sopralluogo in sito, redige la seguente perizia di stima.

### OGGETTO DELLA STIMA

Gli immobili oggetto della presente perizia estimativa ricadono nel comune di Comunanza (A.P.) e riguarda due porzioni di fabbricato adiacenti costituite da due locali commerciali contigui e comunicanti, con w.c. e ripostiglio al piano seminterrato per una superficie lorda di mq. 66,80, ubicate al piano terra in viale Ascoli n.c. 70 distinte al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 6:

- particella 398 sub 6, cat. C/1 classe 1, mq. 131 R.C. € 1.704,93 piano T con una superficie lorda di mq. 146,00;
- particella 398 sub 7, cat. C/1 classe 1, mq. 118 R.C. € 1.379,56 piano S1-T con una superficie lorda di mq. 129,60;

### PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano pervenute alla società [REDACTED], in virtù del seguente titolo:

Atto di conferimento in società a rogito del notaio [REDACTED] già di Grottammare in data 28/04/2010 Rep. n. 29472, registrato a Giulianova il 13/06/2007 al n. 3479/1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno il 11/05/2010 al numero 2381 di formalità;

### GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

Ai fini ipotecari, si precisa che le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle

seguenti formalità:

- iscrizione n. 716 del 26/04/2010 ipoteca volontaria di € 220.000,00 a garanzia della somma di € 110.000,00 derivante dal contratto di mutuo a rogito del notaio [REDACTED] in data 22/04/2010 Rep. n. 29436 a favore della [REDACTED] [REDACTED], a carico del [REDACTED] gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. di Comunanza foglio n. 6 p.lla 398 sub 6;
- iscrizione n. 296 del 25/02/2011 ipoteca volontaria di € 140.000,00 a garanzia di un mutuo di € 70.000,00 derivante da contratto di mutuo a rogito del notaio [REDACTED] in data 23/02/2011 Rep. n. 31085 a favore della [REDACTED] [REDACTED], a carico della [REDACTED] [REDACTED] e gravante sull'unità immobiliare distinta al C.F. di Comunanza foglio n. 6 p.lla 398 sub 7.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistico del Comune di Comunanza ai sensi della legge n. 47/1985 e dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in parte in data anteriore al 01 settembre 1967, mentre per le ulteriori opere sono state realizzate in conformità a Licenza edilizia n. 7 del 15/07/1976 e successiva variante del 14/02/1977.

Successivamente sono state rilasciate dalla competente autorità del comune di Comunanza concessione edilizia n. 67/88 del 11 novembre 1988 e concessione edilizia n. 2000/43 del 13 febbraio 2001. L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 26/02/1979.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un fabbricato sito in via Ascoli n. 70, in una zona residenziale urbanizzata al centro del comune di Comunanza. Lo stesso, realizzato tra il 1966 e il 2001, risulta di conformazione planimetrica regolare ed è costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a locali commerciali mentre i piani sovrastanti sono destinati ad abitazioni. Le caratteristiche del fabbricato sono così costituite:

- struttura in elevazione mista, muratura portante e pilastri e travi in cemento armato;

- muri perimetrali di tamponamento in forati con coibentazione, intonacati;
- solai orizzontali in latero cemento e copertura a tetto;
- balconi con ringhiera metallica verniciata.

I locali commerciali oggetto di stima hanno un'esposizione principale a sud-est e sono ubicati al piano terra. Agli stessi si accede sia da viale Ascoli che da via E. Pascali, avendo pertanto accesso e visibilità espositiva su due strade principali di interesse commerciale. Essi risultano così distribuiti: locale commerciale per esposizione mobili (p.lla 398 sub 6) e locale commerciale con esposizione, ufficio e w.c. (p.lla 398 sub 7) con annesso locale ripostiglio e deposito al piano seminterrato;

Il piano terra ha un'altezza di ml. 4,02, mentre il piano seminterrato ha un'altezza di ml. 2,40.

In merito alle rifiniture interne si è rilevato quanto segue:

- pareti tinteggiate con pittura lavabile di colori vivi di buon effetto visivo in quanto adibite ad esposizione di mobili;
- pavimenti in marmette per l'unità immobiliare distinta con la particella 398 sub 6, mentre sono presenti pavimenti in monocottura per l'unità immobiliare distinta con la particella 398 sub 7 destinata a locale commerciale e ufficio, mentre il servizio igienico è rivestito con piastrelle, i sanitari in porcellana vetrificata;
- infissi esterni in alluminio con ampie vetrine espositive e sistema di chiusura elettrico con serrande metalliche;
- infissi interni in legno tamburato.

Nel complesso lo stato manutentivo risulta in buone condizioni.

Gli impianti elettrico, idrico, termico e sanitario, risultano funzionanti ed eseguiti con buona tecnica e per quanto potuto accertare risultano conformi alle normative vigenti in materia riferiti all'epoca della loro realizzazione.

#### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

La zona ove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, è situata in una via ad alta intensità abitativa, prevalentemente costituita da costruzioni a destinazione residenziale e commerciale. Tale zona è ben servita da tutti i servizi di maggiore interesse nella comunità. L'esposizione è buona, soleggiato, riparato dalle sorgenti inquinanti, ubicata in un'area pressoché tranquilla, massimamente vivibile, urbanisticamente di buona

qualità con buona manutenzione delle strade. Le condizioni climatiche sono quelle tipiche della zona interna marchigiana, con inverni non particolarmente rigidi ed estati calde.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato edificato con strutture tradizionali in cemento armato, solai in latero-cemento, tetto in laterizio con manto di copertura in coppi, rifinitura esterna costituita da intonaco tradizionale. Le rifiniture sono di media qualità.

#### STIMA ANALITICA

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del raffronto", finalizzato ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica. Va tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Metodologicamente la stima verrà effettuata mediante la determinazione delle superfici lorde che sarà calcolata considerando lo spessore dei muri interni ed esterni e della metà di quelli di confine con altre unità immobiliari. Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale dei locali commerciali è stata considerata la superficie lorda mentre è stato

applicato un congruo coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale o convenzionale del ripostiglio al piano seminterrato.

Rivolgendo le indagini al valore di mercato per beni consimili, nella zona in cui sono ubicate le unità in oggetto, attraverso l'esame di documentazione relativa a recenti stime e contratti di compravendita, eseguito indagine presso agenzia immobiliari operanti in luogo, si è potuto stabilire che il più probabile valore unitario risulta di € 1.000,00 al mq. di superficie lorda.

Superficie ragguagliata:

- Locali commerciali al piano terra mq. 275,60 x € 1.000,00 = € 275.600,00;
- Locale ripostiglio al piano seminterrato mq. 66,80 x € 350,00 = € 23.380,00.

Pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare è pari ad € 298.980,00.

Totale valore commerciale € 298.980,00 (duecentonovantottomilanovecentottanta/00).

## CONCLUSIONI

Pertanto, tenuto conto dei prezzi riscontrati nella zona, a seguito di una accurata ed attenta indagine di mercato, sulla base dei criteri di valutazione sopra esposti, il sottoscritto ritiene di poter valutare, come effettivamente valuta, gli immobili sopra descritti allo stato attuale in **€ 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00)**.

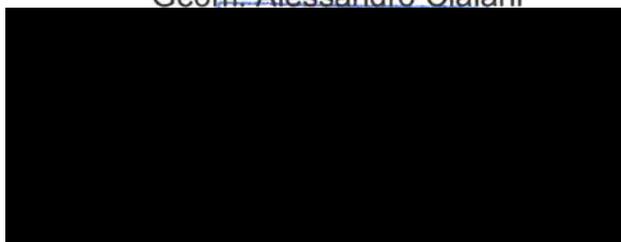
Allegati:

- Planimetrie catastali scala 1:2000;
- Schede piantine catastali scala 1:200;
- Visure catastali;
- Documentazione fotografica.

Sant'Egidio alla Vibrata, lì 19.08.2020

Il tecnico

Geom. Alessandro Cialani



Geom. ALESSANDRO CIALANI

**PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI STRUMENTALI E GIACENZE MAGAZZINO**

presenti nell'immobile sito in via Ascoli n.70 a Comunanza (AP) di proprietà della

**INDICE**

**1. Premesse**.....pag. 1

    1.1. Estremi dell'incarico ed individuazione dell'oggetto..... pag. 1

    1.2. Modalità di espletamento dell'incarico.....pag. 2

    1.3. Criteri e metodologie di analisi di stima.....pag. 3

    1.4. Criteri e metodologie di inventariazione.....pag. 5

**2. Valori di stima**.....pag. 5

**3. Allegati**.....pag. 6

**1-PREMESSA**

**1.1- Estremi dell'incarico ed individuazione dell'oggetto.**

**Estremi incarico.**

In data 20.01.2020 il signor [redacted] in qualità di rappresentante legale della [redacted] [redacted] affidava al sottoscritto geom. Alessandro Cialani, libero professionista avente studio professionale [redacted] iscritto al [redacted] presso il Collegio dei geometri della Provincia di Teramo nonché al [redacted] dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Teramo, l'incarico di redigere una perizia di stima economica dei beni strumentali e delle giacenze di magazzino presenti negli immobili di proprietà della suddetta società e siti nel comune di Comunanza (AP) in via Ascoli n.70.

## 1.2- Modalità di espletamento dell'incarico.

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione in possesso della proprietà con particolare riguardo ai beni strumentali (libro dei cespiti) ed alle giacenze di magazzino (tabulati di dettaglio rappresentativi della situazione del magazzino, bolle e fatture d'acquisto dei materiali, ecc.) e successivamente, procedeva ad effettuare un primo sopralluogo ricognitivo presso l'immobile indicato (in data 28.01.2020) al fine di prendere visione della consistenza di massima del materiale oggetto di stima ed iniziare le operazioni di dettaglio; dette operazioni di verifica e rilievo continuavano anche nelle successive date del 28.02.2020 e 15.04.2020. Più in particolare, in relazione ai **beni mobili strumentali**, si è proceduto ad inventariare i beni fisicamente presenti presso la sede cercando, ove possibile, l'eventuale riscontro nel libro dei cespiti; detta attività non risultava sempre possibile per la genericità delle descrizioni presenti a libro con particolare riferimento ad alcune categorie di beni. Nel corso dell'attività veniva realizzata documentazione fotografica descrittiva dei beni e del relativo stato al momento dell'inventariazione. Si decideva di non apporre etichette identificative sui beni (oltre quelle eventualmente già presenti in quanto precedentemente apposte dalla stessa società) ritenendo l'attività di descrizione sommaria riportata in elenco e di rilievo fotografico sufficiente al fine dell'univoca relazione/individuazione dei beni inventariati. In relazione alle **giacenze di magazzino** si procedeva a verificare una lista delle giacenze fornita dalla società cercando i riscontri con il materiale fisicamente presente in sede (locali commerciali e/o magazzino). Le verifiche davano esito sostanzialmente positivo nel senso che si trovava riscontro di quasi tutte le merci (qualità e quantità) indicate nell'elenco fornito con piccoli e fisiologici scostamenti di modesta entità. Al termine della suddetta attività di rilievo veniva redatto un primo *Elenco dei beni mobili strumentali e delle giacenze di magazzino* su cui si sarebbe successivamente lavorato con le operazioni di stima (condotte secondo i criteri e le metodologie più oltre descritti) per giungere alla quantificazione economica del valore di tutte le giacenze (attrezzature e materiali) ancora presenti nella sede. Al termine ed a seguito di tutte le operazioni come sopra descritte veniva stilato l' "*Inventario e stima dei beni mobili strumentali e delle giacenze di magazzino presenti nella sede di Comunanza della* XXXXXXXXXX " (allegato1).

Tale documento, nella sua versione informatica (documento in formato excel), può essere variamente elaborato per estrapolare i dati di rilievo secondo vari criteri; ai fini della presente perizia, oltre ai dati ed ai relativi valori totali sono stati estrapolati quelli relativi ad alcune macro-categorie (per locali e per tipologia).

### **1.3- Criteri e metodologie di analisi e di stima.**

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare ricorrendo ai criteri di stima comunemente definiti come "*metodo comparativo*" o "*di mercato*" (basato sul confronto dei beni da stimare con beni simili o assimilabili – e dunque in analoghe condizioni d'uso – dei quali è noto il prezzo) o, in alternativa, con il "*metodo del costo*" (che esprime il costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare il bene stimato con uno nuovo di analoghe caratteristiche ed utilità deprezzandolo però in virtù del fatto che l'oggetto stimato non è "al nuovo"). Mentre con il primo metodo il valore individuato è già "attualizzato" e perfettamente definito (in quanto derivato dal confronto diretto del bene periziato con un bene caratterizzato da analoghe qualità e condizioni d'uso) con il secondo si deve procedere ad una "correzione" al fine di compensare la perdita di valore derivante all'oggetto periziato dal deterioramento fisico, dal calo prestazionale, dall'obsolescenza funzionale e/o estetica, dall'eventuale non corrispondenza a nuove normative tecnico-infortunistica, dall'eventuale mancanza di certificazioni e/o omologazioni del prodotto. A tal fine, nel caso di applicazione del "*metodo del costo*" è stata individuata una percentuale di riduzione del valore "a nuovo" che terrà conto in maniera forfettaria di tutte le particolari condizioni del bene (vetustà, integrità, stato di conservazione, efficienza di funzionamento, ecc.). Tale percentuale di riduzione può variare a seconda della specificità del bene stimato e delle sue qualità specifiche; nel presente caso, in riferimento al mobilio degli uffici, acquistati, si presume, in un'unica fornitura, si è ritenuto di applicare una percentuale forfettaria di riduzione, a seconda dei componenti di arredo con una forbice che va dal 40% al 70%, mediamente pari al 60% tenendo conto che gli stessi sono alquanto datati sia dal punto di vista

estetico che dello stato d'uso e manutenzione. Nel caso delle attrezzature informatiche, stante la velocità con cui tali beni si *rinnovano*, si è ritenuto di dover applicare una riduzione pari all'80% dell'ipotetico valore a nuovo. Stessa percentuale di riduzione (80%) è stata applicata sugli elettrodomestici (di cui non è certo lo stato d'uso e funzionamento) e sui corpi illuminanti (obsoleti per tecnologia ancorché perfettamente funzionanti). Altre e diverse percentuali di riduzione di valore sono state applicate in singoli e ridotti casi per cercare di quantificare le "specificità" dello stato d'uso e delle qualità residue dei singoli beni. Nel caso dei materiali ancora in giacenza nei magazzini è stato recuperato, ove possibile, il prezzo a cui gli stessi sono stati acquistati dalla società (già scontati sui prezzi di listino) e a tali valori è stata applicata una riduzione per "*particolarità*" minima (10%) a giustificazione del fatto che un eventuale acquirente non potrebbe scegliere tra più offerte di qualità, quantità, misura, ecc. dei prodotti. Ad ultimo, come nel caso delle stime immobiliari, si è ritenuto di applicare due ulteriori riduzioni per le particolari modalità di vendita (mancanza di garanzie rispetto a vizi e difetti dei beni così acquistati) ed alla particolare condizione di offerta (in regime di "*vendita forzata*" e non di "*libero scambio*") quest'ultima necessaria per cercare di alienare il bene (e dunque introitare il relativo corrispettivo economico) in un arco temporale limitato (limitandosi cioè la possibilità di "piazzarlo" ad un prezzo effettivamente congruo). Per tali ulteriori fattori correttivi si ritiene possano essere indicati rispettivamente nel 5% e nel 15 % del valore precedentemente individuato. In alcuni e rari casi, vista l'estrema "particolarità" dei beni (privi di una reale possibilità di confronto con beni simili sia nuovi che usati) e il valore relativamente insignificante si è ritenuto di indicare un valore forfettario; in tali casi non sono state calcolate riduzioni di valore di alcun tipo. Per tutto quanto sopra si ritiene che il "*valore finale*" riportato in perizia per ogni bene (o complesso di beni) sia quello a cui lo stesso bene può essere alienato senza eccessivo pregiudizio per la procedura (eccessiva svalutazione di valore) e in un ragionevolmente corto arco temporale.

#### **1.4- Criteri e metodologie di inventariazione.**

Come precedentemente accennato l'inventariazione è stata fatta mediante il "rilievo" delle presenze procedendo locale per locale (secondo la numerazione riportata nello schema planimetrico allegato all'elenco). Durante le operazioni di inventariazione i beni sono stati contraddistinti anche per alcune *qualità* o *caratteristiche* specifiche sulla base delle quali è stato poi possibile effettuare alcune ulteriori classificazioni che potrebbero portare, ad esempio e qualora necessario, all'individuazione di alcuni lotti in cui si ritiene che sia utile la suddivisione dei beni al fine di una loro proposta di acquisto. Si precisa nuovamente che nella presente perizia (e nei relativi allegati cartacei) sono state riportate, oltre all'elenco completo, solo alcune estrapolazioni di dati ma che dal documento originario informato digitale (excel) è possibile estrarre qualsiasi tipo di elaborazione. Si precisa anche che i valori di stima sotto riportati sono quelli definiti come "finali" vale a dire al netto di tutte le riduzioni (ivi comprese quelle dovute alle particolari "modalità di vendita" e "condizioni di vendita" più sopraindicati).

#### **2. – VALORI DI STIMA**

Dall'inventario e stima dei beni mobili strumentali e delle giacenze di magazzino (allegato A) sono stati estrapolati i seguenti:

##### **Dati generali:**

Valore totale dei beni ( <i>valore finale di stima</i> ) .....	€	151.215,00
Valore dei soli beni strumentali.....	€	650,00
Valore delle sole giacenze di magazzino.....	€	150.565,00

##### **Dati per macrocategorie:**

Valore totale arredi uffici.....	€	300,00
Valore totale attrezzature per ufficio.....	€	150,00
Valore totale attrezzature varie (per montaggi) .....	€	200,00
Valore totale prodotti in vendita.....	€	150.565,00

Per ogni più specifica interpretazione di dati e valori si veda l'elenco allegato e le tabelle finali in esso riportate. Tutti i valori indicati si intendono al netto dell'IVA, fatta eccezione per l'inventario nel quale i prezzi sono comprensivi di IVA.

**Precisazioni finali in caso di vendita per cessazione attività:**

Si precisa infine che qualora la vendita delle giacenze di magazzino dovesse essere effettuata "a stock" a seguito di cessazione dell'attività, la stessa subirebbe una ulteriore svalutazione non inferiore al 50%, il cui valore presunto è pari a circa € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00) IVA inclusa.

**3. – Allegati**

1-Inventario e stima dei beni mobili strumentali e delle giacenze di magazzino presenti nella sede di Comunanza della 

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obiettività ad evasione dell'incarico ricevuto.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 19.08.2020

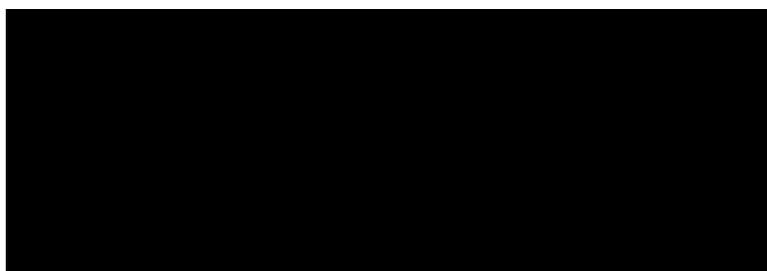
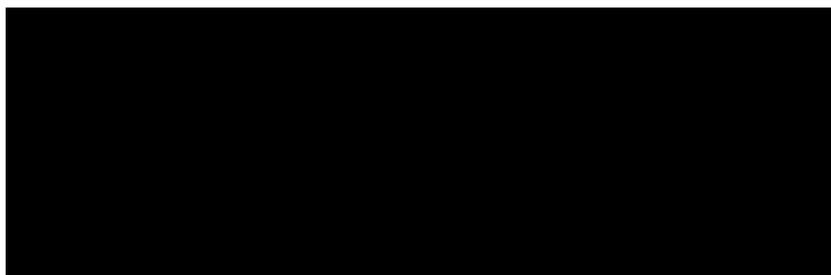
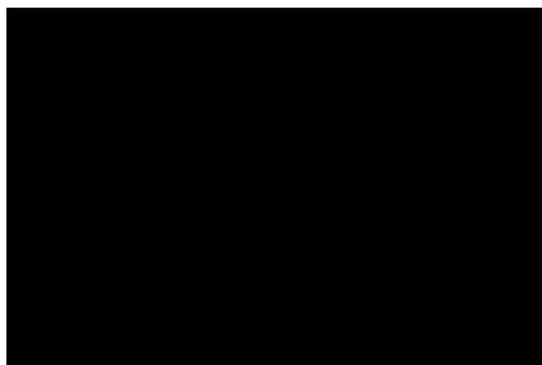
Il tecnico

Geom. Alessandro Cialani



**RIEPILOGO BENI MOBILI DITTA****al 19/08/2020**

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
<b>ATTEZZATURA VARIA E MINUTA (per montaggi)</b> n. 1 Trapano n. 1 Avvitatore Viti e bulloneria	200,00 €
<b>MACCHINE ELETTRICHE UFFICIO:</b> n. 1 Computer da tavolo n. 1 Monitor n. 1 Stampante n. 1 Calcolatrice n. 1 Telefono/Fax	150,00 €
<b>ARREDAMENTO UFFICIO:</b> n. 2 Scrivanie n. 1 Libreria n. 4 Sedie n. 2 Poltrone	300,00 €











,	0
,	0
/	0
/	0
,	0
/	0
(	0
,	0
/	0
/	0
(	0
L	0
\	0
f	0
f	0
/	0
(	0
(	0
F	0
(	0
/	0
-	0
D	0
-	0
D	0
-	0
C	0
-	0
C	0
S	0
S	0
-	0
C	0
-	0
L	0
C	0
-	0
C	0
-	0
V	0
-	0
B	0
-	0
B	0
-	0
A	0

