

PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA

Tecnico: geom. Mattia Mascarucci
Via Flaminia 57/50 -61036 Calcinelli di Colli al Metauro (PU)

PREMESSA

I sig.ri _____, residente _____
e _____, il _____, residente _____
in qualità di titolari e legali rappresentanti della ditta:
_____, con sede legale _____

conferivano al sottoscritto, geom. Mattia Mascarucci, con studio in Calcinelli di Colli al Metauro Via Flaminia 57/50, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro Urbino al n. 2001 l'incarico di tecnico per la stima del patrimonio immobiliare di suddetta ditta; il sottoscritto ha accettato ed in seguito a sopralluoghi, analisi della documentazione fornita e rilievi ha redatto la seguente perizia tecnica.

SINETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è una porzione di fabbricato a destinazione produttivo - industriale, località Bellocchi di Fano, nella fattispecie in via Treves, civ. 3, nella zona industriale di Via Luigi Einaudi.

L'accesso al suddetto immobile è garantito da una strada comunale, a fondo asfaltato, Via Treves appunto, che si dirama dalla maggiore Via D. Albertario per congiungersi quindi con Via Luigi Einaudi, dalla quale si ricollega a circa 1 km, la Superstrada SS73bis Flaminia.

Il Fabbricato si compone di più unità immobiliari, tutte confinanti; oggetto di stima è la parte affacciata su Via Treves, orientamento Nord, piano terra, come meglio evidenziato nella mappa catastale di seguito allegata.

Trattasi di un Opificio Industriale, con una parte di scoperto esclusivo sul quale verte un diritto di passaggio per la porzione di capannone retrostante.

L'accesso è garantito da un'ampia porta carrabile in lamiera, sul fianco dell'edificio, i locali interni si sviluppano a pianta rettangolare, (m18,13x19,09) intervallati da orditura di pilastri ad andamento regolare che compongono la struttura, associati a tamponamenti in pannelli prefabbricati e copertura a travi e pannelli anch'essi prefabbricati in cemento.

All'interno troviamo una divisione netta in due aree riassumibili in 2/3 ed 1/3 della metratura totale, la caratterizzazione delle suddette aree è data dalle altezze. La parte maggiore (2/3) attesta una altezza utile interna di m 2,95 mentre la parte minore (1/3) m 7,20.

Nella parte bassa sono stati ricavati due locali di modesta entità all'interno dei quali troviamo un ripostiglio ed un wc con relativo antibagno; entrambi idoneamente aereo-illuminati. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle del tipo monocottura.

Nella parte a tutta altezza, è posizionato un soppalco, che non risulta autorizzato dalle pratiche urbanistiche, ne riportato nelle planimetrie catastali.

Il soppalco, realizzato in profilati di ferro (putrelle e pilastri), è collegato col piano terra da una scala anch'essa in ferro; da quest'ultima abbiamo accesso alla parte superiore del soppalco ed al piano primo che costituisce di fatto un'altra unità immobiliare distinta e separata dall'oggetto di stima.

Sommariamente al centro dell'immobile, sulla facciata prospiciente via Treves abbiamo l'ingombro della scala d'accesso dell'unità immobiliare superiore, che vanta inoltre un'altra scala di collegamento, come già specificato nel capoverso precedente.

L'ubicazione delle aree di produzione piuttosto che il deposito materiali o altre fasi di lavorazione non sono definibili in quanto l'immobile risulta inattivo da lungo tempo.

Le finiture, pavimenti industriali, ed infissi continui "a fascia" in alluminio con doppi vetri, sono basilari, ma tipiche dell'epoca e funzionali alla destinazione d'uso.

L'impiantistica elettrica, ormai obsoleta, alla vista appare completa ed in linea con le norme vigenti ai tempi della realizzazione, ma in questa sede non siamo in grado di esprimerne l'efficienza in quanto l'immobile non ha utenze allacciate; stesso dicasi per l'impianto idrico e scarichi.

L'area esterna scoperta è pavimentata con stabilizzato, circondata da muratura di confine in cemento armato recintato sul fronte con manufatti in ferro tipo "orsogrill" con cancello scorrevole carrabile e sui fianchi con rete metallica ricoperta in pvc a maglia romboidale su paletti.

Nello stesso ambito, accorpato al fabbricato troviamo un manufatto scatolare in lamiera / pannelli sandwich assimilabile ad una centrale termica non rinvenuto in pianta.

L'area, individuabile in planimetria catastale come scoperto esclusivo, in realtà è di uso comune; lo stato di fatto dei luoghi infatti vede l'utilizzo dell'ingresso carrabile come accesso anche per le porzioni disposte sul retro del contesto, ai quali va garantito il passaggio costituendo di fatto una servitù. Lo sviluppo in larghezza di tale scoperto, dovendo garantirne la servitù, non ne consente un utilizzo significativo e perciò non significativo in fase di valutazione.

L'immobile versa in uno stato di conservazione mediocre, anche se le strutture sono ormai trentennali e non idoneamente mantenute, non presentano segni di cedimento o lesioni, particolare attenzione, però, va posta alla copertura, che, oltre a presentare molteplici punti di infiltrazioni d'acqua, risulta, come attestato dalla proprietà, contenente elementi in amianto.

La destinazione urbanistica della zona, in applicazione del P.R.G. comunale, prevede una "Zona D1 produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti", comparto produttivo di Bellocchi con interessamento di vincoli di fascia "Fiume Metauro" e "Area C".

L'unità immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli edilizi:

-Concessione edilizia n.ro 1375 del 21/02/1991 e successiva variante n.ro 165 del 24/04/1992;

-Autorizzazione edilizia e Paesaggistica 629/97 del 02/09/1997;

-Certificato di Agibilità del 13/10/1998 (domanda prot.n.ro 33854 del 16/07/1998)

Il sopralluogo è stato effettuato in data 12/11/2020.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Fano – Provincia di Pesaro Urbino

Catasto FABBRICATI - Foglio 116 Mappale 225 Sub. 10

CONSIDERAZIONI E CRITERI DI STIMA

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, con riferimento all'attualità, per poter procedere alla sua alienazione.

Com'è noto l'OMI studia il mercato suddividendolo in zone omogenee, e ne analizza gli andamenti servendosi di alcuni indicatori generali: NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione); IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo, tali analisi vengono riassunte e redatte assieme ad altri interessanti dati di settore in rapporti immobiliari annuali.

Nel RAPPORTO IMMOBILIARE 2020 (rif. Anno 2019) relativo ad "Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" risalta un lampante dato sull'andamento della svalutazione di questa tipologia di immobili che si attesta con una media nazionale del -1,4% del prezzo a mq ; nella fattispecie il dato della Regione Marche, uno fra i peggiori d'Italia, fa registrare una svalutazione media regionale del -5,4%.

L'attuale andamento dell'economia generale ed il particolare periodo storico non aiutano sicuramente ad arrestare la tendenza all'abbassamento dei valori di mercato.

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione del fabbricato, la consistenza, la configurazione, la vetustà e lo stato di manutenzione.

A tal proposito ho svolto indagini per stabilire il ventaglio di prezzi al metro quadro, applicandomi in accurate ricerche ed indagini, informazioni e dati assunti presso operatori specializzati nel settore, confronto con tecnici di istituti di credito della zona e la verifica sulle trattative di immobili simili, o comunque comparabili per superficie, destinazione o ubicazione, compravendute; è scaturito che il valore di mercato che si assesta mediamente sui 450,00 €/mq (euro quattrocentocinquanta/00).

Tale dato viene inoltre confermato dalle tabelle espresse dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, il quale contiene dati specifici e dettagliati riferiti a zone specifiche, di seguito i dati reperiti:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: FANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE BELLOCCHI

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	415	580	L	2,3	3	L
Capannoni tipici	NORMALE	330	415	L	1,5	2	L

E' comunque opportuno sottolineare che i valori in tabella non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Fascia/zona industriale di Bellocchi di Fano (ove ricade il capannone oggetto di stima) ed in riferimento alla tipologia, allo stato conservativo (normale), calcolando il valore di mercato medio, risulterebbe un valore di €/mq di 372,50.

Il sottoscritto, però, ritiene che tale valore non sia rispondente all'attuale stato dell'immobile e vada congruamente diminuito per i seguenti motivi:

TIPOLOGIA:

- il capannone in oggetto non ha di fatto le potenzialità che il mercato richiede, l'altezza di m 2,95 che ricomprende circa i 2/3 della superficie coperta, risulta atipica in quanto notevolmente più bassa rispetto alla media dei capannoni in zona;
- la morfologia dell'immobile, nel quale la parte oggetto di stima s'interseca e non risulta nettamente divisa dal piano superiore con il quale condivide anche diverse parti strutturali ed impiantistiche; tale promiscuità trova motivo nel fatto che le due unità immobiliari, seppur cartograficamente distinte, erano riconducibili alla stessa proprietà;

STATO CONSERVATIVO:

- lo stato di conservazione risulta viziato dalla non adeguata manutenzione della struttura, in particolar modo in copertura, questo comporterà la necessità di lavori di risanamento, Per tali motivazioni, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia riscontrabile nel minimo fra quelli indicati nella tabella superiore, e cioè € 330,00 al metro quadro di superficie lorda.

VALUTAZIONE E CONCLUSIONI

Lo stato attuale dell'immobile, così come si evince dalla documentazione fotografica, non è conforme a quanto urbanisticamente legittimato; è opportuno pertanto, provvedere, prima di procedere alla compravendita ed al fine di aumentarne la commerciabilità, mettere in campo opere per la puntuale suddivisione e la sanatoria o smantellamento delle modifiche non autorizzate (chiusura collegamenti ed affacci fra le due unità immobiliari, manufatto esterno, soppalco e scala interni).

A seguito di tali regolarizzazioni e premesso quanto descritto nella perizia, in riferimento in modo particolare ai parametri desunti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

VALORE DELL' IMMOBILE

Mq 340,84 (desunti da planimetria catastale) × € 330,00 = € 112.477,20

ARROTONDANO € 112.500,00 (euro CENTODODICIMILACINQUECENTO/00)

A seguito di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Colli al Metauro 22/11/2020

Il tecnico

Geom. Mattia Maxarbaso



NOTE e ALLEGATI

Note

La documentazione catastale ed urbanistica è stata conferitami dalla committenza ed in base a quanto riscontrato non ho motivo di dubitarne la legittimità.

Allegati

1. documentazione fotografica
2. visure e piante catastali
3. titoli abilitativi e relative planimetrie

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto geom. Mattia Mascarucci, con studio in Calcinelli di Colli al Metauro, Via Flaminia 57/50, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro Urbino al n. 2001

ASSEVERA

Ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, sottò la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della presente perizia.

Il sottoscritto dichiara, infine, di assumere con la presente asseverazione, la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, e di essere a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese in tale veste.

Colli al Metauro 22/11/2020

Il tecnico
Geom. Mattia Mascarucci

