

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione giudiziale di --- OMISSIS --- - n. 18/2025

Valutazione beni immobili di proprietà

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Fedecostante, con studio ad Ancona in via Togliatti, 2/s, iscritto all'Albo Telematico Nazionale dei C.T.U. al n. 789, ha ricevuto in data 18 giugno 2025, dal Curatore del procedimento in epigrafe indicato, dott.ssa Giancarla Magnaterra, incarico di compiere valutazione completa e particolareggiata dei beni immobili appartenenti alla procedura.

Gli è stato altresì richiesto di stimare il valore di impianto fotovoltaico di potenza pari a 42,56 kW ai sensi del contratto di scambio sul posto con il GSE n. SSP00756812 del 20.12.2019 di proprietà della società stessa e allocato in comune di Recanati in loc. ind. Squartabue, via Paolo Soprani SNC.

Alla presenza dell'Amministratore della società sig. --- OMISSIS --- si è proceduto in data **5 agosto** u.s. ad esperire sopralluogo presso gli immobili in oggetto, siti in via San Francesco d'Assisi, e in via Filello a Loreto.

Identificativi catastali

I cespiti oggetto di valutazione, desunti da visura catastale aggiornata per nominativo della società in liquidazione, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto ai seguenti identificativi

(v. Allegato 1):

Cespiti in Comune di Loreto (An)

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consist. netta	Rendita
1	Fabbricati	6	1076	1	C/1 - Negozio	57 mq	394,47 €
2	Fabbricati	6	1076	2	C/1 - Negozio	46 mq	318,34 €
3	Fabbricati	6	1076	4	C/1 - Negozio	54 mq	373,71 €
4	Fabbricati	6	1076	5	C/1 - Negozio	48 mq	332,18 €
5	Fabbricati	6	1076	6	C/1 - Negozio	56 mq	387,55 €
6	Fabbricati	6	1076	12	C/1 - Negozio	54 mq	373,71 €
7	Fabbricati	6	1076	32	C/2 - Magazzino	343 mq	1.505,73 €
8	Terreni	7	971	-	Seminativo arborato	435 mq	R.D. 1,68 € R.A. 2,02 €
9	Terreni	7	973	-	Seminativo arborato	2.016 mq	R.D. 7,81 € R.A. 9,37 €
10	Terreni	7	906	-	Seminativo arborato	60 mq	R.D. 0,23 € R.A. 0,28 €
11	Terreni	7	945	-	Seminativo arborato	9.180 mq	R.D. 35,56 € R.A. 42,67 €
12	Terreni	7	903	-	Seminativo arborato	113 mq	R.D. 0,44 € R.A. 0,53 €
13	Terreni	7	543	-	Seminativo arborato	30 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,14 €
14	Terreni	7	656	-	Seminativo arborato	300 mq	R.D. 1,16 € R.A. 1,39 €
15	Terreni	7	657	-	Seminativo arborato	2.160 mq	R.D. 8,37 € R.A. 10,04 €

Tutti i beni elencati sono in piena proprietà della società in liquidazione, senza presenza di comproprietari.

Provenienza e passaggi di proprietà - certificato storico ventennale

Dall'esame della documentazione catastale storica si possono ricostruire i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio precedente alla data odierna.

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8,9,10,11,12,13,14,15)

Dal 30/09/1989 (inserimento impianto meccanografico) al 02.04.2010

L'insieme dei cespiti oggetto di valutazione, alla data dell'inserimento in impianto meccanografico, era di proprietà di --- OMISSIS ---, nato a LORETO (AN) il --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS ---. La proprietà è rimasta invariata fino al 02.04.2010, data del suo decesso.

Dal 02.04.2010 al 01.06.2012

Al decesso di --- OMISSIS ---, gli immobili sono passati alla sig.ra --- OMISSIS ---, nata a LORETO (AN) il --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS ---in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/04/2010 - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 9990 n. 985 registrato in data 21/06/2010 - Voltura n. 6693.1/2010 - Pratica n. AN0145838 in atti dal 15/07/2010.

Dal 01.06.2012 al 11.12.2012

Gli immobili de quo sono quindi stati trasferiti a --- OMISSIS --- nato a LORETO (AN) il --- OMISSIS --- C.F. --- OMISSIS ---a seguito di Atto del 01/06/2012 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 47033 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7799.1/2012 Reparto PI di ANCONA in atti dal 13/06/2012.

Dal 11.12.2012 ad oggi

Gli immobili sono infine confluiti nella società oggetto di liquidazione a seguito di Atto del 11/12/2012 Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 47942 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Rettifica la trasc. n.123/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 598.1/2013 Reparto PI di ANCONA in atti dal 22/01/2013.

Descrizione cespiti

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Inquadramento generale. Gli immobili da valutare sono alcune unità immobiliari disposte al piano terra e seminterrato di un ampio fabbricato condominiale residenziale situato nel comune di Loreto, via San Francesco d'Assisi, 28 in zona tipicamente residenziale nel quadrante ovest del centro abitato del Comune, di fronte all'ospedale.

Il centro del Comune di Ancona è distante circa 16 chilometri.

L'area di sedime del fabbricato è localizzata all'interno di ampia corte perimetrale, in zona panoramica e servita.

I cespiti sono disposti al piano terra (Rif. da 1 a 6), affacciati su una galleria coperta di proprietà condominiale da cui si accede direttamente agli stessi. Il Rif. 7 è invece al piano seminterrato e vi si accede dal prospetto laterale tramite serranda carrabile. La struttura del fabbricato è a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato con tamponature in mattoni. Attualmente sul fabbricato insistono opere di manutenzione ai sensi del Decreto Rilancio Decreto Legge n. 34/2020 - Superbonus) che hanno comportato la realizzazione di rinforzi strutturali sulle pareti perimetrali, realizzazione di cappotto termico, sostituzione infissi e centrale termica condominiale. Le opere termineranno entro il corrente anno.

La corte pertinenziale del fabbricato, che lo cinge da ogni lato con buona ampiezza sul solo fronte, è trattata ad asfalto e delimitata su tutto il perimetro accessibile direttamente dalla pubblica via San Francesco d'Assisi.

Descrizione particolare e consistenze.

Rif. 1)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile. Trattandosi di unità di testa ha 4 finestre, una sul lato corto opposto all'ingresso e le altre tre sul fianco. L'ampiezza commerciale è pari a **68 mq** con altezza interna pari a 3,57 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede una parete attrezzata amovibile posta circa a metà del lato lungo e parallela al lato corto, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale con alcune canaline a vista, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

Sono presenti due aperture che lo collegano al locale a fianco di cui al Rif. 2 di seguito descritto.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato.

Rif. 2)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile. Ha unica finestra sul lato corto opposto all'ingresso. L'ampiezza commerciale è pari a **50 mq** con altezza interna pari a 3,57 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede due pareti attrezzate amovibili posta circa a 1/3 e 2/3 del lato lungo e parallele al lato corto, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale con alcune canaline a vista, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

Sono presenti due aperture che lo collegano al locale a fianco di cui al Rif. 1 in precedenza descritto e una scala a chiocciola che lo collega tramite foro sul solaio di calpestio al magazzino sottostante di cui al Rif. 7 di seguito descritto.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato.

Rif. 3)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile.

Ha due finestre sul lato corto opposto all'ingresso. L'ampiezza commerciale è pari a **56 mq** con altezza interna pari a 3,52 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede un vano unico open space, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale con alcune canaline a vista, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

È presente apertura che lo collega al locale a fianco di cui al Rif. 4 di seguito descritto.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato.

Rif. 4)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile. Ha unica finestra sul lato corto opposto all'ingresso. L'ampiezza commerciale è pari a **50 mq** con altezza interna pari a 3,52 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede un vano unico open space, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale con alcune canaline a vista, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

È presente apertura che lo collega al locale a fianco di cui al Rif. 3 sopra descritto.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato.

Rif. 5)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile.

Trattandosi di unità di testa ha 4 finestre, una sul lato corto opposto all'ingresso e le altre tre sul fianco. L'ampiezza commerciale è pari a **68 mq** con altezza interna pari a 3,52 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede un vano unico open space, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale con alcune canaline a vista, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato. Sono presenti alcune tracce di infiltrazione sul soffitto in corrispondenza del lato lungo sopra una finestra, la ditta che sta eseguendo i lavori ha dichiarato che si tratta di una vecchia infiltrazione ora risolta.

Rif. 6)

Si tratta di un negozio di forma rettangolare allungata, con ingresso dal lato corto assicurato da porta in vetro opaco e telaio in alluminio a tutta altezza, protetta da serranda metallica avvolgibile. Si trova di fronte al Rif. 1, sul lato opposto della galleria rispetto a tutti quelli sopra descritti. Trattandosi di unità di testa ha 4 finestre, una sul lato corto opposto all'ingresso e le altre tre sul fianco. L'ampiezza commerciale è pari a **68 mq** con altezza interna pari a 3,52 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede un vano unico open space, il pavimento è in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da centrale termica condominiale.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo, pur se con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato. Sono presenti alcune tracce di infiltrazione sul soffitto in corrispondenza del lato lungo sopra una finestra, la ditta che sta eseguendo i lavori ha dichiarato che si tratta di una vecchia infiltrazione ora risolta.

Rif. 7)

Si tratta di un magazzino di forma piuttosto regolare, con ingresso carrabile dal lato nord assicurato da serranda metallica avvolgibile e pedonale dal lato ovest, oltre che interno dai due vani scala condominiali con i quali confina a sud.

Si trova al di sotto del Rif. 2, con il quale è collegato da scala a chiocciola interna.

Ha alcune finestre alte sul lato nord e due finestre tradizionali sull'angolo nord - est. L'ampiezza commerciale complessiva è pari a **390 mq** con altezza interna pari a 3,52 ml.

La suddivisione interna dei locali prevede il posizionamento di alcune pareti vetrate amovibili a suddividere il cespite in due aree distinte e a creare dei piccoli ingressi in corrispondenza delle entrate, le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati a civile in colore bianco, infissi in legno con tapparelle in via di sostituzione nell'ambito dell'intervento edilizio sopra citato, impianto elettrico minimale, impianto di riscaldamento. È presente un piccolo wc in adiacenza all'ingresso pedonale sul lato ovest.

Nel complesso l'immobile può definirsi in non soddisfacente stato conservativo, con finiture interne datate e risalenti con ogni probabilità alla data di originaria edificazione del fabbricato. Sono presenti alcune tracce di risalita capillare in corrispondenza delle pareti perimetrali ove si riscontrano anche alcune infiltrazioni.

Rif. 8,9,10,11,12,13,14,15

Inquadramento generale. Si tratta di un appezzamento di terreno in moderato declivio ai margini della zona industriale Brodolini del Comune di Loreto, situata nel quadrante est al margine del centro abitato. Il terreno si compone di tre aree, separate tra loro dalla pubblica via Caduti del Lavoro / via Filello che le suddivide attraversandole.

L'area è edificabile a destinazione residenziale, pur se situata in aderenza di una zona industriale/commerciale che nell'ultimo periodo ha subito una contrazione in termini di utilizzo e occupazione.

In termini di appetibilità essa può dirsi piuttosto commerciabile, trovandosi nell'immediata adiacenza del centro del comune, in prossimità della strada statale ma in area defilata e di buona

panoramicità, ricca di servizi. Non vi sono attività rumorose nell'immediata vicinanza, l'area è completamente urbanizzata con strade e sottoservizi già presenti, cabina elettrica già realizzata.

Attualmente è incolta e necessitante di pulizia poiché non mantenuta

Descrizione particolare e consistenze.

Rif. 8,9,10,11,12)

Si tratta dell'appezzamento più grande, sul lato est della strada e che si allunga restringendosi verso il fondo. È comodamente accessibile da due dei quattro lati ed ha un'ampiezza complessiva di **11.804 mq.**

Rif. 13)

Si tratta di un'area distaccata dall'appezzamento di qualche decina di metri verso est lungo via Filello, ad esso non collegata, di ampiezza pari a **30 mq** ed apparentemente residuale attesa la forma allungata e strettissima. Non le si assegnerà alcun valore stante la commerciabilità nulla della medesima se non per interesse di qualche confinante.

Rif. 14)

Si tratta di un'area di **300 mq** di forma triangolare con base curva posta di fronte all'appezzamento più grande. È anch'essa edificabile per destinazione ma per morfologia non si ritiene possa ospitare concretamente un edificio. La sua edificabilità a parere dello scrivente potrebbe tuttavia essere trasferita agli appezzamenti limitrofi.

Rif. 15)

Si tratta di un'area di **2.160 mq** di forma semiovoidale, accessibile su 3/4 del suo perimetro dalle strade che la circondano, leggermente in declivio e posta di fronte all'area più grande sopra descritta.

Stato di occupazione immobili

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)

Le unità immobiliari in via San Francesco, 28 sono risultate, alla data di sopralluogo, libere da occupazione stabile. Nessuno dei negozi era utilizzato come tale. All'interno di tutti i locali erano presenti beni di magazzino residui dall'occupazione precedente ed alcuni arredi. All'interno del magazzino al piano seminterrato la presenza di materiali di risulta, da costruzione, residui dei lavori in corso esternamente rende praticamente impossibile la visione e la percorrenza interne.

Rif. 8,9,10,11,12,13,14,15)

I terreni sono risultati liberi ed incolti alla data di sopralluogo, non recintati ma accessibili.

Controllo atti abilitativi fabbricato ed inquadramento urbanistico terreni (v. Allegato 2)

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)

Si è proceduto in data 05.08.2025 ad esperire accesso agli atti urbanistici relativi agli immobili oggetto di stima, al fine di valutarne la regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato edificato giusta Licenza di Costruzione prot. 609 del 07.03.1968 asseverante la "costruzione di un edificio in via San Francesco d'Assisi - Loreto" e successiva Variante con Licenza di Costruzione prot. 3521 del 29.10.1971.

A seguito di tali atti abilitativi il Sindaco dichiarò l'abitabilità dell'edificio con nota del 06.12.1971.

A seguito di confronto tra la situazione riscontrata in fase di sopralluogo e quella emersa dall'analisi degli atti abilitativi urbanistici sopra citati, anche mediante rilievo planimetrico eseguito sul posto, sono emerse le seguenti difformità.

- 1) Il Rif. 1 e il Rif. 2 sono collegati internamente da due porte ricavate sul tramezzo che li separa.
- 2) All'interno del Rif. 2 è presente foro sul solaio alloggiante scala a chiocciola che lo collega internamente al piano sottostante di cui al Rif. 7.

- 3) Il Rif. 3 ed il Rif. 4 sono collegati internamente da singola apertura ricavata sul tramezzo che li divide.
- 4) Il Rif. 7 è collegato internamente al Rif. 2 mediante scala a chiocciola sopra descritta, il piccolo wc interno non risulta asseverato, non sono correttamente rappresentate le aperture finestrate e gli ingressi dall'esterno.
- 5) Sono presenti alcune pareti vetrate amovibili a suddividere i locali come sopra descritto.

Le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 hanno di fatto comportato le fusioni (ad oggi sine titulo) delle unità immobiliari interessate che, pertanto, a seguito di deposito di sanatoria urbanistica diverrebbero consolidate.

Ciò comporterebbe quindi la non alienabilità di ognuno dei beni in modo separato ma essi dovrebbero essere venduti assieme a quelli con cui si trovano strettamente interconnessi, formando unica unità immobiliare.

Nel dettaglio il Rif. 1 si trova collegato al Rif. 2 e quest'ultimo anche al Rif. 7. Tutti e tre a sanatoria avvenuta costituirebbero urbanisticamente unica unità immobiliare di ampia superficie.

Per il Rif. 3 ed il Rif. 4 è valido il medesimo ragionamento.

A parere dello scrivente l'aumento di superficie renderebbe decisamente ancora meno appetibili dei locali che già intrinsecamente non sono dotati di elevata commerciabilità (come di seguito si avrà modo di argomentare nel capitolo dedicato alla valutazione).

Inoltre, per le caratteristiche delle difformità riscontrate, il costo di una sanatoria, inteso come insieme di oneri sanzionatori e tecnici, sarebbe di molto superiore al costo da sostenere per l'eliminazione fisica delle difformità stesse, riportando più semplicemente gli immobili alla conformità ex ante.

In ottica di massimizzazione del profitto per la procedura e di valutazioni economiche che tengano conto di vantaggi e svantaggi, pertanto, **il sottoscritto ritiene più conveniente non procedere alla richiesta di sanatoria ma invece intraprendere a cura degli aggiudicatari il ripristino edilizio della situazione così come asseverata negli elaborati progettuali depositati.**

Ciò permetterebbe di vendere i singoli immobili in modo separato, lasciando all'acquirente la scelta se acquistarli singolarmente o in coppia, procedendo egli stesso poi in futuro ad una fusione a proprie spese.

Di fatto il costo per la tamponatura dei due vani porta tra il Rif. 1 e il Rif. 2 può essere stimato in € 800,00, per il vano singolo tra il Rif. 3 e il Rif. 4 in € 400,00, per la richiusura del foro su solaio ove è alloggiata la scala a chiocciola in € 1.000,00.

La sanatoria avrebbe invece un costo doppio se non triplo senza tener conto del fatto che per il foro su solaio occorrerebbe anche parallelamente intraprendere il percorso di sanatoria strutturale che ha costi superiori.

La sanatoria urbanistica va invece obbligatoriamente eseguita per il wc e le aperture sulle pareti perimetrali del Rif. 7 ed il sottoscritto stima un costo complessivo di € 3.000,00 comprensivo di rilievo, oneri sanzionatori, oneri tecnici per pratica edilizia e catastale.

Le pareti amovibili per loro definizione e perché semplicemente appoggiate a terra e facilmente spostabili non sono invece a parere del sottoscritto da considerarsi difformi.

La planimetria catastale del Rif. 5 invece va comunque corretta poiché non oggetto di ripristino/ sanatoria urbanistica e rappresentante un'errata disposizione delle aperture finestrate rispetto alla realtà dei fatti, aderente alle tavole urbanistiche. Il costo per il rilievo e la redazione di pratica catastale DOCFA completa di diritti di segreteria è stimato dal sottoscritto in € 400,00 che si provvederà a detrarre dal valore del cespite di seguito stimato in condizioni di perfetta regolarità catastale.

Sintetizzando pertanto le considerazioni sopra effettuate, si possono stimare i seguenti costi di ripristino / sanatoria / correzione che andranno poi detratti dal valore stimato dei singoli immobili calcolato nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale:

Rif. 1) € 800,00 per la chiusura di entrambi i vani di collegamento con il Rif. 2.

Rif. 2) € 1.800,00 per la chiusura di entrambi i vani di collegamento con il Rif. 1 e il foro su solaio.

Rif. 3) € 400,00 per la chiusura del singolo vano di collegamento con il Rif. 4.

Rif. 4) € 400,00 per la chiusura del singolo vano di collegamento con il Rif. 3.

Rif. 5) € 400,00 per la rettifica della planimetria catastale.

Rif. 7) € 1.000,00 per la chiusura del foro su solaio ed € 3.000,00 per la sanatoria.

Appare chiaro che i medesimi costi dell'intero intervento di ripristino debbano preliminarmente essere assegnati a ciascuno degli immobili interessati, non sarebbe possibile infatti procedere altrimenti, considerando il fatto che gli immobili quasi certamente saranno venduti in tempistiche differenti tra loro.

Di fatto, pertanto, dovrebbe essere premura della curatela procedere caso per caso alla detrazione dell'intero costo dell'intervento dal prezzo del primo immobile compravenduto, il cui proprietario dovrebbe impegnarsi al ripristino, salvo poi vendere a prezzo pieno l'altro che automaticamente si troverebbe in sopravvenute condizioni di conformità.

Si procederà pertanto nelle conclusioni del presente elaborato a specificare il prezzo pieno ed il costo dei ripristini affidando poi alla curatela in fase di vendita l'onere di verificare se detrarlo (per il primo acquirente in ordine di tempo) o meno (nel caso di acquirenti successivi se il ripristino sia già stato eseguito dal primo acquirente).

Nel remoto caso di vendita concomitante di due immobili interessati dallo stesso intervento di ripristino il costo dello stesso potrà invece essere suddiviso a metà tra i due.

All'interno della tavola urbanistica del piano terra rappresentante i locali di cui ai Rif. 1,2,3,4,5,6 non è specificata la loro destinazione. Neppure essa viene determinata nella scarna relazione tecnica di accompagnamento alla pratica redatta nel 1968. Da colloquio con i tecnici comunali si è concertato che, ove non specificamente dichiarato nell'elaborato urbanistico, è valida la destinazione assegnata in quello catastale originario. I locali verranno pertanto considerati e valutati come negozi.

Rif. 8,9,10,11,12,13,14,15)

L'area ricade all'interno della disciplina del PRG del Comune di Loreto normata dagli artt. 18 e 18 bis delle NTA ed è contraddistinta come sottozona B3 N.B. 134.

Nel dettaglio si tratta di area di completamento di tipo B con destinazione residenziale caratterizzata dai seguenti indici di edificabilità:

Jf -Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,0 mc/mq

H - Altezza massima: 7,0 ml

L'attuazione dell'intervento di lottizzazione dell'area, ai sensi dell'art. 18 bis delle NTA di Piano, dovrà essere subordinato alla redazione di un Piano di Recupero preventivo.

Elenco gravami

In base a quanto risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso cui si è condotta in data 03.07.2025 ispezione ipotecaria per nominativo giuridico della società in liquidazione con rilascio del certificato sintetico e delle relative note, sui cespiti oggetto di stima non risultano ad oggi iscritte formalità pregiudizievoli (v. [Allegato 3](#)).

La trascrizione della sentenza di liquidazione è avvenuta in data 13.08.2025 (non risulta pertanto nella visura sintetica sopra descritta). Si riporta tuttavia la nota pervenuta in seguito sempre all'[Allegato 3](#).

Valutazione

Note preliminari. Al fine di determinare il valore di libero mercato dei cespiti in oggetto, si è proceduto ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** dell'unità immobiliare considerata, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI, dal sito specializzato "Borsino Immobiliare" o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti in vendita o recentemente compravenduti nelle vicinanze (cd. "comparabili significativi").

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*"Stima degli immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010].

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici, e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%**;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite, tali percentuali nel caso di corti non recintate verranno ridotte della metà;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, e assimilati non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i

vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La **stima per capitalizzazione dei redditi**, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: “---” €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato C_a): “---” € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l’affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1\%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

r : saggio di interesse

n : numero di anticipazioni nell’anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

C_a : Canone annuo anticipato

C_p : Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di C_a data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{“---” €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell’ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione “ i ” desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L’ottenimento del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di valutazione, così come sopra descritto, sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Quanto alla valutazione dei **terreni edificabili**, si procede ad eseguire due tipi di stima, i cui risultati saranno sottoposti a media aritmetica per conseguire una maggior aderenza del valore finale alla realtà del mercato immobiliare odierno.

La stima in base all'**incidenza dell'area** effettuata calcolando preliminarmente il valore venale dei fabbricati che potrebbero essere edificati all'interno del lotto con l'adozione di parametri riferiti a edifici di caratteristiche simili forniti dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio - OMI corretti da opportuni coefficienti ed eventualmente da esperienze e confronti con fabbricati delle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze; a seguito del suddetto calcolo si procede a determinare la quotazione del lotto moltiplicando il valore ottenuto come sopra per un coefficiente detto di "incidenza dell'area".

Tale metodo di stima dipende dalla potenzialità di "trasformazione" che le aree possiedono. Infatti il loro valore (aree nude) dipende dalla possibile loro mutazione in senso edificatorio (aree costruite). La cubatura ammissibile (quantità) e la destinazione d'uso della stessa (qualità) determinano essenzialmente il valore dell'area; ciò che rende appetibile l'area è la sua potenzialità di trasformarsi in altro bene economico, a seconda delle sue caratteristiche posizionali. L'incidenza del costo dell'area sull'intero costo dell'edificio che, come noto, in base alla teoria del costo al prezzo può essere considerata pari al valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza, varia da un minimo del 15 - 22% ad un massimo del 60% rispettivamente per fabbricati siti in periferia o nel pieno centro di grandi città. In media, per le costruzioni periferiche o semi-periferiche di normale consistenza e ubicazione l'incidenza varia dal **15% al 25%**. Di solito, l'incidenza dell'area è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito. Data la diversa struttura dei costi, l'incidenza dell'area varia anche in relazione alla diversa destinazione degli edifici e cioè: residenziale, terziario, industriale-produttivo. L'incidenza del valore dell'area è comunque variabile in dipendenza di almeno due fattori e cioè:

1. della durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata che è minima (6-8 mesi) per i fabbricati produttivi e che risulta di circa 2 anni per una costruzione residenziale di normale consistenza, mentre è di 12-18 mesi per iniziative di piccola consistenza;

2. dell'elevatezza del saggio di remunerazione dei capitali che si vuole adottare.

[“La valutazione degli immobili” di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena - XII edizione, Maggioli 2011].

La stima in base al **valore di trasformazione** è invece calcolata effettuando il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia possibile sul bene attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, composto da ricavi attesi e costi previsti *[“La valutazione degli immobili” di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena - XII edizione, Maggioli 2011].*

Anche in questo frangente l'ottenimento del più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di valutazione sarà perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)

Comune di Loreto (An)

Stima a valore venale

Da indagini condotte tramite la consultazione delle Banche dati dell' Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Loreto, Zona Periferica D2, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari per immobili con destinazione commerciale risultano, al secondo semestre 2024

(v. Allegato 4):

<i>Negozi</i>	<i>Magazzini</i>
<i>Min. 780 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Min. 240 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 1.050 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Max. 370 €/mq (sup. lorda)</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", sono state reperite per il Comune di Loreto, zona Centro/Ospedale, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "negozi" e "magazzini" che per fabbricati in buono stato conservativo, risultano (al mese di luglio 2025) (v. Allegato 4):

<i>Negozi</i>	<i>Magazzini</i>
<i>Min. 752 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Min. 194 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 1.153 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Max. 396 €/mq (sup. lorda)</i>

Per raffinare ancora la scelta del valore unitario più idoneo per i cespiti in oggetto, si analizzano due comparabili reperiti sui siti di vendita specializzati. Il primo inerente ad un negozio con magazzino soprastante, posto in vendita a circa € 700,00/mq per il negozio ed € 300,00/mq per il magazzino, ed il secondo relativo ad un negozio nelle vicinanze posto in vendita a € 714,00/mq (v. Allegato 4).

Entrambi gli annunci hanno dato esito di vendita infruttuoso alla data odierna, segnale che la valorizzazione è al di fuori dei valori di mercato. Inoltre la messa in vendita di immobili su siti specializzati in regime di libero mercato presuppone un margine di trattabilità spesso intrinseco che la parte venditrice mette in conto elevando di una certa percentuale il valore richiesto per ammortizzare parzialmente proposte al ribasso.

Tenuto conto di tali circostanze, del fatto che i negozi sono posti al piano terra di un fabbricato residenziale, con visibilità nulla dalla strada e parcheggio dedicato solo all'utenza condominiale, nel caso in esame si stabilisce di utilizzare un valore unitario inferiore a quello minimo in quanto l'appetibilità dei cespiti per tipologia, ampiezza e contingenza economica del periodo, risulta decisamente contenuta.

Stanti tali considerazioni, pertanto, tenendo conto della tipologia di immobile e della posizione, si utilizzerà un valore unitario, per le unità destinate a negozi pari a **650 €/mq per quelli di testa con maggiori aperture finestrate**, pari a **550 €/mq** per gli altri e pari a **230 €/mq** per il magazzino al piano seminterrato di cui al Rif. 7.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo soddisfacente, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 1 per i negozi. Quanto invece al magazzino, necessitante di alcune opere manutentive, il coefficiente suddetto verrà posto pari a 0,90.

Il valore venale del cespite che scaturisce da tale stima è pertanto:

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Rif. 1	T	68	1	1	68
Rif. 2	T	50	1	1	50
Rif. 3	T	56	1	1	56
Rif. 4	T	50	1	1	50
Rif. 5	T	68	1	1	68
Rif. 6	T	68	1	1	68
Rif. 7	T	390	1	0,90	351

Rif. 1) 68 mq x 650 €/mq = 44.200 €

Rif. 2) 50 mq x 550 €/mq = 27.500 €

Rif. 3) 56 mq x 550 €/mq = 30.800 €

Rif. 4) 50 mq x 550 €/mq = 27.500 €

Rif. 5) 68 mq x 650 €/mq = 44.200 €

Rif. 6) 68 mq x 650 €/mq = 44.200 €

Rif. 7) 351 mq x 230 €/mq = 80.730 €

Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per i negozi di testa un canone locativo mensile di € 200/mese, per gli altri negozi in posizione centrale un canone di € 150/mese, per il magazzino un canone di € 400/mese desunti dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio - OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a

Rif. 1) € 200 x 12 mesi = 2.400 €

Rif. 2) € 150 x 12 mesi = 1.800 €

Rif. 3) € 150 x 12 mesi = 1.800 €

Rif. 4) € 150 x 12 mesi = 1.800 €

Rif. 5) € 200 x 12 mesi = 2.400 €

Rif. 6) € 200 x 12 mesi = 2.400 €

Rif. 7) € 400 x 12 mesi = 4.800 €

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a

Rif. 1) 2.400 € x 1,01 = 2.424 €

Rif. 2) 1.800 € x 1,01 = 1.818 €

Rif. 3) 1.800 € x 1,01 = 1.818 €

Rif. 4) 1.800 € x 1,01 = 1.818 €

Rif. 5) 2.400 € x 1,01 = 2.424 €

Rif. 6) 2.400 € x 1,01 = 2.424 €

Rif. 7) 4.800 € x 1,01 = 4.848 €

ed un relativo REDDITO NETTO pari a

Rif. 1) 2.424 € x 0,75 = 1.818 €

Rif. 2) 1.818 € x 0,75 = 1.364 €

Rif. 3) 1.818 € x 0,75 = 1.364 €

Rif. 4) 1.818 € x 0,75 = 1.364 €

Rif. 5) 2.424 € x 0,75 = 1.818 €

Rif. 6) 2.424 € x 0,75 = 1.818 €

Rif. 7) $4.848 \text{ €} \times 0,75 = 3.636 \text{ €}$

Ritenuto congruo fissare il saggio di capitalizzazione per tale immobile a $i = 4\%$, quindi, il valore dei cespiti calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

Rif. 1) $Vr = Rn / i = 1.818 \text{ €} / 0,04 = 45.450 \text{ €}$

Rif. 2) $Vr = Rn / i = 1.364 \text{ €} / 0,04 = 34.100 \text{ €}$

Rif. 3) $Vr = Rn / i = 1.364 \text{ €} / 0,04 = 34.100 \text{ €}$

Rif. 4) $Vr = Rn / i = 1.364 \text{ €} / 0,04 = 34.100 \text{ €}$

Rif. 5) $Vr = Rn / i = 1.818 \text{ €} / 0,04 = 45.450 \text{ €}$

Rif. 6) $Vr = Rn / i = 1.818 \text{ €} / 0,04 = 45.450 \text{ €}$

Rif. 7) $Vr = Rn / i = 3.636 \text{ €} / 0,04 = 90.900 \text{ €}$

Media aritmetica valori ottenuti e detrazioni per regolarizzazioni

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna delle unità immobiliari in oggetto, nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale, sarebbe pertanto pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate, cui però vanno detratti i costi quantificati alle pagg. 12 e 13 del presente elaborato per regolarizzare le discrasie riscontrate:

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 1 (Sub. 1)

$$[(44.200 \text{ €} + 45.450 \text{ €}) / 2] = 44.825 \text{ €}$$

al valore così calcolato andrà detratta la cifra di € 800,00 se alienato per primo rispetto a Rif. 2

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 2 (Sub. 2)

$$[(27.500 \text{ €} + 34.100 \text{ €}) / 2] = 30.800 \text{ €}$$

al valore così calcolato andrà detratta la cifra di € 800,00 se alienato per primo rispetto a Rif. 1 e

andrà detratta la cifra di € 1.000,00 se alienato per primo rispetto al Rif. 7

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 3 (Sub. 4)

$$[(30.800 \text{ €} + 34.100 \text{ €}) / 2] = 32.450 \text{ €}$$

al valore così calcolato andrà detratta la cifra di € 400,00 se alienato per primo rispetto a Rif. 4

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 4 (Sub. 5)

$$[(27.500 \text{ €} + 34.100 \text{ €}) / 2] = 30.800 \text{ €}$$

al valore così calcolato andrà detratta la cifra di € 400,00 se alienato per primo rispetto a Rif. 3

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 5 (Sub. 6)

$$[(44.200 \text{ €} + 45.450 \text{ €}) / 2] - 400 \text{ € (regolarizz. catastale)} = 44.825 \text{ €} - 400 \text{ €} = 44.425 \text{ €}$$

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 6 (Sub. 12)

$$[(44.200 \text{ €} + 45.450 \text{ €}) / 2] = 44.825 \text{ €}$$

VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARE RIF. 7 (Sub. 32)

$$[(80.730 \text{ €} + 90.900 \text{ €}) / 2] - 3.000 \text{ € (sanatoria)} = 85.815 \text{ €} - 3.000 \text{ €} = 82.815 \text{ €}$$

al valore così calcolato andrà detratta la cifra di € 1.000,00 se alienato per primo rispetto a Rif. 2

Rif. 8,9,10,11,12,13,14,15)

Stima area edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di appezzamento, tenendo conto dei parametri di edificabilità enunciati nel capitolo dedicato a pag. 14 del presente elaborato, il sottoscritto può ipotizzare che la lottizzazione, la cui cubatura massima ammessa è pari a 14.264 mc (1mc/mq di terreno), possa essere eseguita mediante la suddivisione in lotti di pezzatura pari a circa 500-600 mq ciascuno, affinché ognuno di essi possa ospitare una palazzina a due piani (massima altezza ammessa) con due unità immobiliari dotate di giardino e garage.

Tenendo conto della morfologia del terreno, del fatto che nell'appezzamento più grande va anche realizzata una strada interna per permettere a tutti i lotti di essere raggiungibili, con un predimensionamento di massima si può prevedere la realizzazione di 22 lotti e di 44 unità immobiliari. Ciò darebbe luogo ad un'edificazione della seguente superficie complessiva omogeneizzata

$$(14.264 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 44 \times 25 \text{ mq} = 5.854 \text{ mq totali edificabili omogeneizzati}$$

vol. tot altezza interna n. alloggi sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)

Trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona ed avendo analizzato compravendite onerose conclusesi di recente nella medesima zona oltre che i parametri OMI e avendo condotto colloqui con agenzie immobiliari del luogo (**Allegato 4**), si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno ai **1.800 €/mq** che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

I fabbricati nuovi, completi di corti e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbero pertanto il seguente valore venale complessivo:

$$5.854 \text{ mq omogeneizzati} \times 1.800 \text{ €/mq} = 10.654.280 \text{ €}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto edificabile in corso di stima si calcola che essa si attesti al 15% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di lottizzazione residenziale in

zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 18-24 mesi.

Pertanto l'**incidenza dell'area edificabile** sarà:

€ 10.654.280 x 0,15 ~ **1.600.000 €**

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito complessivo dei lotti edificati, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore dei fabbricati realizzati e delle aree esterne ad essi pertinenti.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita dei lotti edificati) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore dei fabbricati nuovi sommato a quello della loro area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 10.654.280

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € **1.200/mq** per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

Costo di costruzione: 5.854 mq x 1.200 €/mq ~ 7.025.000 €

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il **8%** del valore venale dell'area edificata:

Oneri di urbanizzazione: 10.654.280 € x 8% ~ 852.000 €

3. Oneri professionali

Dall'analisi dell'area e dal predimensionamento di massima eseguito dal sottoscritto,

considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per l'intervento in questione un'incidenza media complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il **2,5%** del valore venale dell'area edificata:

Oneri professionali: $10.654.280 \text{ €} \times 2,5\% \sim 266.000 \text{ €}$

4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il **4%** del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: $10.654.280 \text{ €} \times 4\% \sim 426.000 \text{ €}$

5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nel **12%** del valore venale dell'edificio nuovo:

Utile d'impresa: $10.654.280 \text{ €} \times 8\% \sim 852.000 \text{ €}$

Totale detrazioni

$7.025.000 \text{ €} + 852.000 \text{ €} + 266.000 \text{ €} + 426.000 \text{ €} + 852.000 \text{ €} \sim 9.421.000 \text{ €}$

Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$10.654.000 \text{ €} - 9.421.000 \text{ €} = 1.233.000 \text{ €}$

Media aritmetica valori ottenuti

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del terreno edificabile in oggetto di cui ai Rif. 8,9,10,11,12,13,14,15, assegnando al Rif. 13 valore nullo, è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

VALORE DI LIBERO COMMERCIO TERRENO EDIFICABILE - RIF. 8,9,10,11,12,13,14,15

$[(1.600.000 \text{ €} + 1.233.000 \text{ €}) / 2] \sim 1.416.000 \text{ €}$

Suddivisione del patrimonio immobiliare in lotti

Tenendo conto della tipologia di immobili, della loro disposizione e consistenza, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in lotti singoli per ciascuno degli immobili appartenenti al fabbricato di via San Francesco d'Assisi di cui ai Rif. 1,2,3,4,5,6,7 ed in lotto unico per ciò che riguarda il terreno edificabile.

APE

Non è presente l'APE per i sette subalterni che ne dovrebbero esser dotati (Rif. 1,2,3,4,5,6,7).

Il sottoscritto quantifica in € 250,00 la spesa per la redazione dell'APE di ciascuno di essi.

Trattandosi di immobili in questo momento sottoposti ad intervento di riqualificazione energetica ai sensi del Decreto Rilancio, è possibile che al termine dell'operazione, che avverrà forzatamente entro il termine del 2025 pena la perdita dei benefici fiscali, ogni singola unità immobiliare verrà automaticamente dotata di APE POST INTERVENTO.

Valutazione impianto fotovoltaico in comune di Recanati - via Paolo Soprani

Per poter procedere alla stima dell'impianto fotovoltaico si utilizzerà il metodo della capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi, lo si ribadisce, si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che la stessa potrà fornire.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il bene avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Il reddito lordo derivante dall'impianto è quello derivante dall'incentivo per il Conto Energia e dalla vendita dell'energia all'Ente.

Al fine di ottenere il Reddito annuo netto, necessario per calcolare il valore attualizzato dell'impianto, occorrerà detrarre dal Reddito prodotto i costi di gestione e tutti i costi necessari al mantenimento, assicurazioni, contratti di manutenzione etc.

Nel caso di specie, in cui la durata dell'impianto (e del relativo flusso dei redditi generato dai contributi) è limitata, il valore di equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = A_i = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n}$$

in cui:

V_m : valore dell'impianto attualizzato (uguale ad A_i : *anticipazione iniziale*)

a : valore annualità posticipata costante

r : saggio di capitalizzazione

q : $1 + r$

n : numero annualità considerate

Nella valutazione occorre tener conto, in ordine alla redditività di impianto, che essa scaturisce dalla vendita all'Ente dell'energia prodotta, comunicata al sottoscritto e presente nella documentazione consegnata per le annualità 2023 e 2024 e che è pari ad un contributo annuale che si aggira sui **4.500-5.000 €**.

Dalle specifiche di progetto si desumono i seguenti parametri di impianto:

Potenza nominale di Progetto di picco: **42,56 kW**

Energia totale annua prodotta dall'impianto: 51.000 kWh da cui detrarre perdite di impianto, ore di sole ecc. si stima inizialmente pari a **45.000 kWh**.

Chiaramente occorre tener conto del fatto che parte dell'energia prodotta sarà utilizzata in autoconsumo da parte dell'attività condotta all'interno del fabbricato. Analizzando i dettagli dei file di consumo prodotti dalla società al sottoscritto per le annualità 2023 e 2024 si può notare che l'autoconsumo si attesta sul 25% di quanto prodotto. Il resto viene immesso in rete.

Si considererà pertanto una produzione annuale immessa in rete in Conto Scambio pari a circa 34.000 kWh.

Il rendimento di un impianto fotovoltaico non è costante nel tempo: le prestazioni cambiano nel tempo e nello spazio, tipicamente riducendosi, secondo il tipo di moduli fotovoltaici scelti e secondo il luogo di installazione che è fondamentale per garantire un buon irraggiamento.

Nel tempo i pannelli in silicio presentano un calo di prestazioni "fisiologico" di circa l'0,8-1% all'anno.

Alla data di installazione, pertanto, un pannello avrà rendimento massimo mentre a distanza di 20 anni produrrà mediamente il 20% in meno di energia, a parità di altre condizioni: si tratta di un calo fisiologico dovuto alla degradazione del silicio utilizzato per realizzare l'effetto fotovoltaico.

Si considererà nel procedimento estimativo, pertanto, una riduzione della prestazione d'efficienza dell'ordine dell'1% ogni anno, partendo dalla produttività di progetto all'anno di installazione.

La valutazione dell'impianto verrà eseguita considerando un arco di vita utile di venti anni, che è il periodo di tempo coperto dagli incentivi (anche se la vita media di un impianto è superiore): pertanto, l'analisi coprirà l'arco di tempo fino al 2040 supponendo l'impianto sia entrato a regime per la prima annualità completa nell'anno 2020.

Non si considererà il valore residuo dell'impianto alla data di scadenza dei 20 anni poiché si ritiene esso possa essere comparabile con i costi di smantellamento e smaltimento dello stesso, generando di fatto un profitto residuo nullo.

Procedendo all'applicazione della formula sopra riportata, quindi, si procede fissando inizialmente un saggio di capitalizzazione pari a $r = 7\%$ dedotto dall'analisi di bibliografia tecnica ed economica per imprese con rischio e durata paragonabili a quella in oggetto.

Anno	Produzione (kWh)	Reddito lordo annuo (€)	Spese annue (€)	Reddito netto annuo (€)
2020	34.000,00	5.000,00 €	500,00 €	4.500,00 €
2021	33.660,00	4.950,00 €	500,00 €	4.450,00 €
2022	33.323,40	4.900,50 €	500,00 €	4.400,50 €
2023	32.990,17	4.851,50 €	500,00 €	4.351,50 €
2024	32.660,26	4.802,98 €	500,00 €	4.302,98 €
2025	32.333,66	4.754,95 €	500,00 €	4.254,95 €
2026	32.010,33	4.707,40 €	500,00 €	4.207,40 €
2027	31.690,22	4.660,33 €	500,00 €	4.160,33 €
2028	31.373,32	4.613,72 €	500,00 €	4.113,72 €
2029	31.059,59	4.567,59 €	500,00 €	4.067,59 €
2030	30.748,99	4.521,91 €	500,00 €	4.021,91 €
2031	30.441,50	4.476,69 €	500,00 €	3.976,69 €
2032	30.137,09	4.431,92 €	500,00 €	3.931,92 €
2033	29.835,71	4.387,61 €	500,00 €	3.887,61 €
2034	29.537,36	4.343,73 €	500,00 €	3.843,73 €
2035	29.241,98	4.300,29 €	500,00 €	3.800,29 €
2036	28.949,56	4.257,29 €	500,00 €	3.757,29 €
2037	28.660,07	4.214,72 €	500,00 €	3.714,72 €
2038	28.373,47	4.172,57 €	500,00 €	3.672,57 €
2039	28.089,73	4.130,84 €	500,00 €	3.630,84 €
2040	27.808,84	4.089,53 €	500,00 €	3.589,53 €
Reddito netto medio del periodo considerato (2025-2032)				3.891,74 €

Stante le considerazioni sopra effettuate, quindi, il valore n da applicare nella formula sarà quello relativo alle annualità di calcolo dal 2025 al 2032, pertanto $n = 15$.

Il valore del reddito annuo netto, stante l'ipotesi di costanza del valore che la formula richiede per ogni annualità, verrà assunto pari alla media aritmetica dei redditi di ogni annualità, ovviamente decrescenti con l'avanzare del tempo a causa delle perdite di rendimento dell'impianto dovute alla vetustà. Dalla tabella sopra riportata pertanto si assumerà $a = 3.891,74 \text{ €}$.

Fissati tutti i parametri sopra citati, si procede all'applicazione della formula:

$$Vm = A_i = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n} = \frac{3.891,74 \text{ €} \times (1,07^{15} - 1)}{0,07 \times 1,07^{15}} = 35.445 \text{ €}$$

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna dell'impianto fotovoltaico in oggetto è pertanto pari a

VALORE COMMERCIALE IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COMUNE DI RECANATI

35.445 €

Sintesi risultati di stima

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Valore stimato	A detrarre dal prezzo vendita per sanatoria / ripristino
1	Fabbricati	6	1076	1	C/1 - Negozio	44.825 €	800 € se venduto prima del Rif. 2
2	Fabbricati	6	1076	2	C/1 - Negozio	30.800 €	800 € se venduto prima del Rif. 1 1000 € se venduto prima del Rif. 7
3	Fabbricati	6	1076	4	C/1 - Negozio	32.450 €	400 € se venduto prima del Rif. 4
4	Fabbricati	6	1076	5	C/1 - Negozio	30.800 €	400 € se venduto prima del Rif. 3
5	Fabbricati	6	1076	6	C/1 - Negozio	44.825 €	400 € per variazione catastale
6	Fabbricati	6	1076	12	C/1 - Negozio	44.825 €	-
7	Fabbricati	6	1076	32	C/2 - Magazzino	85.815 €	3000 € per sanatoria urbanistica 1000 € se venduto prima del Rif. 2

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
8	Terreni	7	971	-	Seminativo arborato	435 mq	1.416.000 €
9	Terreni	7	973	-	Seminativo arborato	2.016 mq	
10	Terreni	7	906	-	Seminativo arborato	60 mq	
11	Terreni	7	945	-	Seminativo arborato	9.180 mq	
12	Terreni	7	903	-	Seminativo arborato	113 mq	
13	Terreni	7	543	-	Seminativo arborato	30 mq S.V.	
14	Terreni	7	656	-	Seminativo arborato	300 mq	
15	Terreni	7	657	-	Seminativo arborato	2.160 mq	

Definizione	Potenza	Localizzazione	Valore stimato
Impianto fotovoltaico	42,56 kW	Via Soprani - Recanati	35.445 €

Ancona, 17 agosto 2025

Il tecnico incaricato dalla procedura
ing. Stefano Fedecostante



Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Atti urbanistici di riferimento

Allegato 3: Elenco gravami

Allegato 4: Valori unitari di riferimento, OMI, Borsino immobiliare

Allegato 5: Contratto GSE per Scambio sul posto energia impianto fotovoltaico

Dichiarazione di responsabilità dell'Esperto stimatore e prescrizioni di utilizzo del presente elaborato

In merito alle valutazioni riguardanti la situazione urbanistica/catastale/strutturale, le difformità, le modalità e i costi delle eventuali sanatorie degli immobili stimati si fa presente che esse scaturiscono da indagini, accessi agli atti e colloqui eseguiti dall'Esperto alla data di perizia. Parimenti i costi ritenuti necessari per le pratiche di sanatoria o ripristino sono una stima di massima ipotizzata dall'Esperto secondo la propria esperienza e/o i dettami concordati al momento con i tecnici di turno degli Enti con cui lo stesso ha avuto modo di interloquire, i quali in nessun caso rilasciano certificazioni scritte o simulazioni di calcolo preventive e vincolanti su tali argomentazioni.

Stante l'usuale tempistica che di norma prevede lunghi intervalli di tempo tra la redazione della stima e la reale alienazione del bene, durante i quali possono variare le normative edilizie, le tariffe, lo stato manutentivo e finanche le interpretazioni e gli interlocutori, l'Esperto declina ogni responsabilità in merito all'aggiornamento ed alla attualità - attuabilità delle informazioni riportate nel proprio elaborato peritale, nonché all'eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie presenti presso gli Enti al momento di redazione della stima, dall'Esperto non reperite poiché non consegnategli dalle Autorità per qualsivoglia motivazione.

Il presente elaborato è stato redatto dall'Esperto ai soli fini di utilizzo intrinseco alla procedura indicata in epigrafe, compilato secondo le specifiche richieste ed esigenze impartite dal quesito a lui posto. Se ne vieta pertanto la riproduzione, l'utilizzo e la diffusione all'esterno della procedura senza la sua preventiva autorizzazione, anche per evitarne errate interpretazioni o deduzioni che potrebbero scaturire in altri ambiti.

Documentazione fotografica



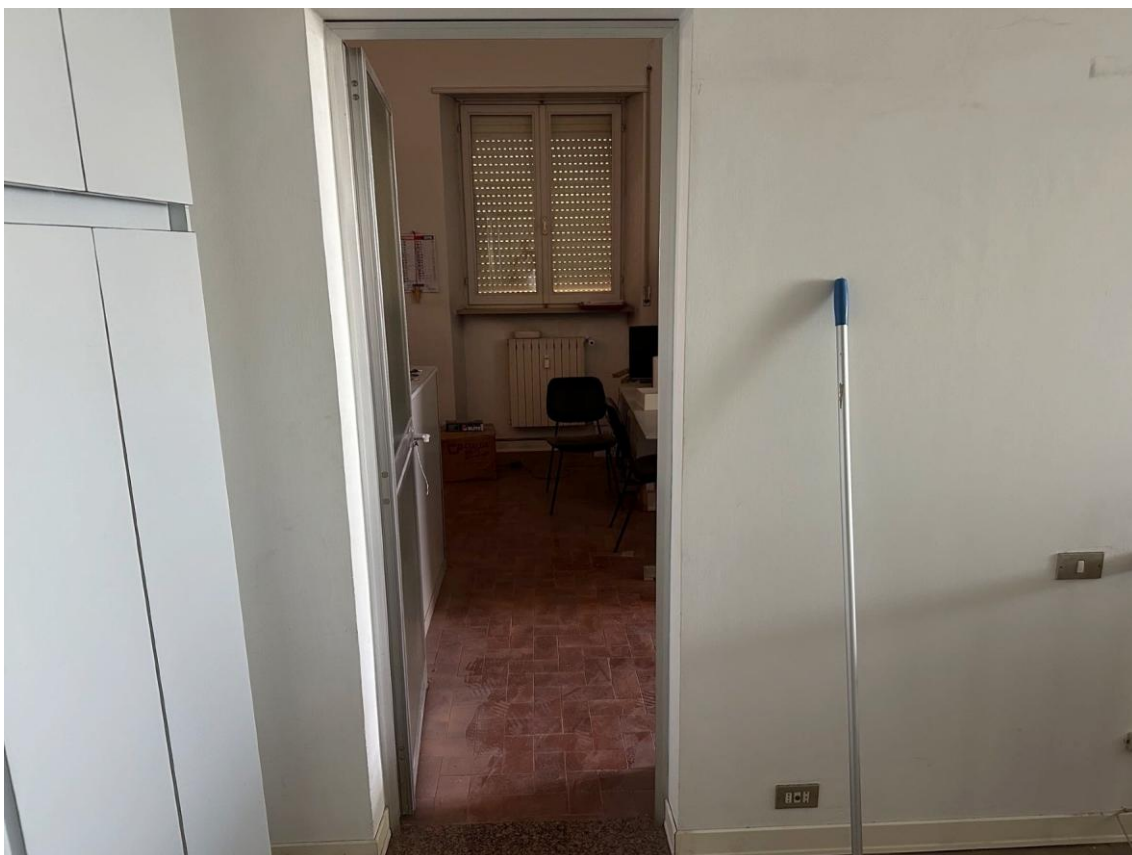
Rif. 1



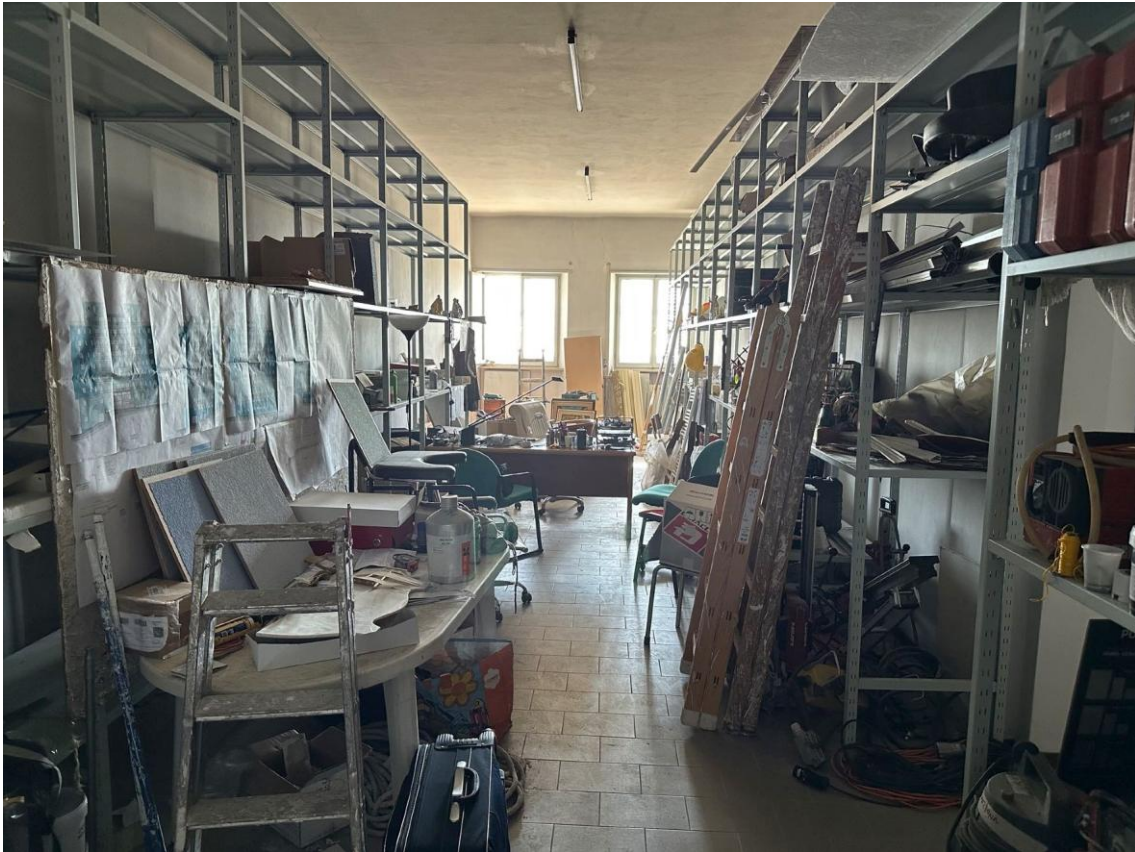
Rif. 1 con vano porta aperto verso Rif. 2



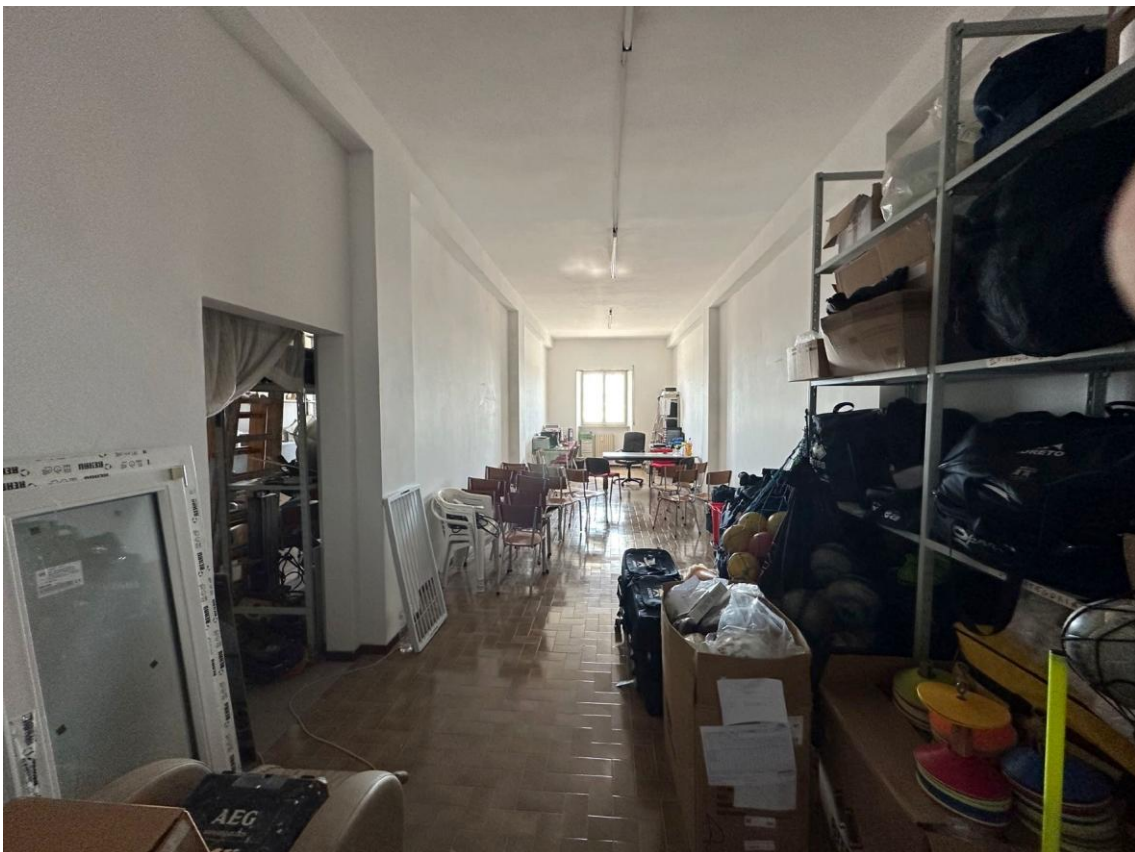
Rif. 2 con foro solaio per scala chiocciola



Rif. 2 con altro vano porta aperto verso Rif. 1



Rif. 3 con apertura a destra verso Rif. 4



Rif. 4 con apertura a sinistra verso Rif. 3



Rif. 5 con tracce infiltrazione da soffitto



Rif. 6 con tracce infiltrazione da soffitto



Rif. 7



Rif. 7



Rif. 7



Rif. 7



Panoramica satellite terreni



Rif. 8,9,10,11,12



Rif. 13



Rif. 14



Rif. 15