

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI



GIUDICE DOTT. SSA CALAGNA FRANCESCA

LIQUIDATORE DOTT.SSA D'ERCOLE KATIA

PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R. G. N. 1/2023

Premessa

Incaricato dal Tribunale di Ascoli Piceno, nella procedura **V.G. N. 1/2023**, di redigere una perizia di stima dell'immobile di proprietà dei signori **GIORGI SYLVANA, AMELI PIERLUIGI E AMELI MARTINA**, il sottoscritto **PICCIONI GEOM. EMIDIO** con Studio in Ascoli Piceno, V.le B. Croce n.79, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n.686, dopo gli accertamenti di rito ed il sopralluogo eseguito in data **13 LUGLIO 2023** e successivi, è in grado di riferire quanto segue:

STIMA DI N. 2 UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN FRAZIONE POGGIO DI BRETТА – VIA E. LUZI N. 77

1. Descrizione immobile

1.1 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima (*N. 2 NEGOZI*) è così identificato presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno, al Catasto dei Fabbricati del comune di Ascoli Piceno, in via E. Luzi n.77 :

C.U. – **Foglio 61, Particella 429 sub. 39** – Categoria C/1, classe 3, piano T, consistenza mq.29, superficie catastale mq. 30 e R.C. €. 873,17

C.U. – **Foglio 61, Particella 429 sub. 40** – Categoria C/1, classe 3, piano T, consistenza mq 35 , superficie catastale mq.38 e R.C. €. 1.053,83

Tutta la proprietà risulta essere pervenuta alle signore sopra intestate in forza di successione in morte di Ameli Enzo deceduto il 15/07/2001 e registrata all'Ufficio di Registro di Ascoli Piceno in data **09/05/2002**, al **VOL. 737 e N. 23**.

1.2 Descrizione generale dello stabile

L'immobile in cui sono ubicate le unità interessate si trova ubicato lungo la via E. Luzi che attraversa da sud a nord la località di Poggio Bretta, una frazione della città di Ascoli Piceno da cui dista circa 7 Km, paese oramai completamente urbanizzato, in quanto vi insistono fabbricati di costruzione anni 1980 circa. Di fatto è una zona prettamente residenziale in quanto convivono residenze, strutture scolastiche, negozi, etc. Per le unità immobiliari in esame che sono a destinazione commerciale ovviamente la posizione rimane comunque lontana dalla città di Ascoli Piceno, come detto, quindi con attività commerciali che possono contare in massima parte su potenziali clienti residenti della frazione stessa.

Il complesso edilizio di cui le due unità fanno parte è costituito da un fabbricato per civile abitazione realizzato negli anni 1992/1998 con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e solai di piano e copertura in latero cemento. Le pareti esterne si presentano con tamponamenti completamente tinteggiati e con presenza di balconi sui vari prospetti. Si compone di due piani seminterrati ad uso autorimesse/cantine, 4 piani fuori terra ad uso abitativo e un piano sottotetto, il tutto per un totale di n. 13 autorimesse, n. 1 magazzino, n. 1 laboratorio, n. 3 negozi, n. 14 abitazioni e n. 1 ufficio. Si accede al fabbricato da un androne condominiale e i vari piani sono messi in comunicazione da un vano scala nonché impianto ascensore condominiale. Lo stabile è dotato due scivoli esterni a nord e sud per permettere l'accesso ai due piani seminterrati destinati ad autorimesse, fondaci, magazzini, etc. Prima di arrivare al marciapiede su via E. Luzi si riscontra la presenza di una piccola area rettangolare posta antistante il portico del fabbricato più che altro adibita a parcheggio di pochi autoveicoli. Vista l'epoca di costruzione lo stato manutentivo generale si presenta buono senza necessità di prossime e onerose opere sulle parti condominiali.

1.3 Descrizione generale delle unità

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano terra dello stabile con accesso da un portico esterno di pertinenza delle unità stesse. Si espongono sui lati sud e est, direttamente sulla pubblica via. Nella costruzione originaria era stato realizzato un unico negozio che poi è stato successivamente suddiviso in due negozi separati avendo più accessi allo stesso. La parete di separazione tra i due negozi è in lastre di cartongesso con interposto isolante, così come alcuni nuovi tramezzi eseguiti successivamente alla costruzione dai vari affittuari. Le consistenze degli stessi appaiono minime quindi sfruttabili a limitate attività commerciali che non necessitano di grandi superfici. La distribuzione interna appare conseguenziale alle attività commerciali che vi venivano svolte con lo sfruttamento degli spazi a disposizione in funzione, per esempio, di un laboratorio per lavorazione alimenti (come si rileva sul sub.40). Quest'ultimo negozio oltre il portico ha un terrazzo di pertinenza sul lato sud che permette l'accesso all'unità dal retro. Questo primo negozio (il sub. 40) si sviluppa per una superficie lorda vendibile (*compreso tramezzi e murature perimetrali*) di mq. 45,00 e netta calpestabile di mq. 36,00. L'altezza netta interna è di mt. 3,00. Il portico di pertinenza ha una superficie di mq. 8,00 mentre il terrazzo ha una superficie di mq. 24,00. Sui luoghi appare non presente la parete di separazione del laboratorio con il resto del negozio (che invece è riportata sia sui progetti che sulla planimetria catastale).

L'altro negozio, che presenta due accessi dal portico, appare costituito invece da un unico locale con presenza di bagno e antibagno. Si rileva la presenza di una paretina in cartongesso che serve a schermare la vista dell'anti e del wc che, a parere, ma che non ve ne è traccia sugli elaborati progettuali né sulla planimetria catastale (presumibilmente realizzata dagli affittuari). Questo secondo negozio (il sub. 39) si sviluppa per una superficie lorda vendibile (*compreso tramezzi e murature perimetrali*) di mq. 32,00 e netta calpestabile di mq. 29,00. L'altezza netta interna è di mt. 3,00. Il portico di pertinenza ha una superficie di mq. 9,00.

I negozi si presentano in non buono stato di manutenzione in funzione dello sgombero da parte degli affittuari che hanno lasciato risulter, impianti a vista, etc etc. Le vetrine sono tutte con struttura in alluminio e interposto vetro, ad eccezione di quella del primo negozio il cui accesso dal retro che ancora è in legno e vetro. La pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato di normali dimensioni, i rivestimenti sono in maiolica solo sul bagno del secondo negozio (sub. 39). L'impianto di riscaldamento è mancante (*si presume che gli affittuari abbiano installato un impianto a pompe di calore che poi hanno smantellato e portato via al momento del rilascio dei locali*). Sui bagni e anti sono solo presenti i lavandini e i vasi, trattandosi di attività commerciali e che quindi non necessitano di ulteriori sanitari. Anche sul portico di pertinenza risultano stati portati via i faretti di illuminazione. Allo stato attuale le unità risultano essere libere da persone e cose.

2. Verifica edilizia e catastale

E' stato eseguito accesso ai precedenti edilizi presso il comune di Ascoli Piceno. Il complesso edilizio è stato edificato in forza di Concessione Edilizia **N. 221/91 del 25/02/1992** e successiva variante **N. 83/98 del 10/06/1998** nonché rilasciato il certificato di abitabilità **prot. 18383 in data 29/06/1998**. Successivamente, per la presenza del terrazzo a sud, il negozio (all'epoca distinto dal sub. 6), che si presentava in unica consistenza, è stato oggetto di pratica di condono edilizio ai sensi della Legge n. 724/1994 e rilasciata la relativa concessione a sanatoria **N.4953/4 in data 24/03/1998**. La divisione da un unico negozio nei due attuali negozi è stata autorizzata con **SCIA prot. 15019 del 18/03/2011**.

Al sopralluogo sono state rilevate alcune piccole difformità, rispetto all'ultimo precedente edilizio presentato, la **DIA prot 15019/2011**, che comunque non vanno ad incidere sulle consistenze e classamento delle unità, trattandosi di piccole opere eseguite e/o non eseguite rispetto agli elaborati depositati. Sul negozio (1) manca il divisorio di separazione tra il

laboratorio ed il resto del negozio (*si presume necessario per il rispetto delle norme igienico sanitari relativamente all'attività che vi si svolgeva*), mentre sul negozio (2) è presente una paretina di mascheramento tra il negozio e i servizi igienici. Le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Ufficio del Territorio di AP riportano lo stato dei luoghi come riportato negli elaborati grafici della predetta DIA e quindi dalle risultanze del sopralluogo eseguito si evidenzia quanto sopra già riportato. Entrambe le opere riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 previo pagamento delle sanzioni di legge. Il futuro acquirente dovrà prevedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale attualmente depositata. Nelle planimetrie di corredo dell'elaborato planimetrico non sono riportati i due negozi come creatisi dalla divisione, ma è presente ancora il negozio nella sua totale consistenza (ex sub. 6), ma ciò è influente ai fini della vendita. Sarebbe stato propedeutico, dopo l'esecuzione dei lavori legati al frazionamento dell'unità commerciale in due unità, richiedere al comune di Ascoli Piceno la abitabilità dei due negozi, visto che sono state modificate le caratteristiche e gli impianti del preesistente locale commerciale. In questo caso oltre ai documenti di rito si necessita dei certificati di conformità degli impianti ivi installati, dell'Attestato di Qualificazione Energetica, denuncia di variazione catastale già sopra indicata.

3. Pregiudizievoli e ipoteche

Iscrizione n.1156 del 25.6.2010 – atto notarile pubblico del 24.6.2010 rep.22884/7265, a favore Banca delle Marche spa contro [redacted] Ameli Enzo srl, Octavum srl, Ameli Martina, Ameli Pierluigi e Giorgi Sylvana – ipoteca volontaria € 570.000,00 – capitale € 285.000,00.

Iscrizione n.1157 del 25.6.2010 – atto notarile pubblico del 24.6.2010 rep.22885/7266, a favore Banca delle Marche spa contro [redacted] Impresa Costruzioni Ameli Enzo srl, Octavum srl, Ameli Martina, Ameli Pierluigi e Giorgi Sylvana – ipoteca volontaria € 1.270.000,00 – capitale € 635.000,00.

Iscrizione n.971 del 23.10.2012 - atto del 10.10.2012 rep.812/77, a favore Equitalia Centro spa sede Firenze contro [redacted] Giorgi Sylvana – ipoteca legale € 249.200,32 – capitale € 124.600,16.

Iscrizione n.1021 del 31.10.2012 - atto del 23.10.2012 rep.812/115, a favore Equitalia Centro spa sede Firenze contro [redacted] Ameli Pierluigi – ipoteca legale € 250.620,02 – capitale € 125.310,01.

Iscrizione n.1035 del 2.11.2012 - atto del 17.10.2012 rep.812/91, a favore Equitalia Centro spa sede Firenze contro **Ameli Martina** – ipoteca legale € 249.346,80 – capitale € 124.673,40.

Iscrizione n.595 del 7.06.2013 - atto del 7.5.13 rep.813/349, a favore Equitalia Centro spa sede Firenze contro **Giorgi Sylvana** – ipoteca legale € 45.124,78 – capitale € 22.562,39

Trascrizione n.3520 del 31-5-2023 – atto giudiziario del 3.3.2023 rep.8/2023, sentenza di apertura della liquidazione controllata ex art 270 cc II a favore Massa dei Creditori della procedura di liquidazione controllata **Giorgi Sylvana, Ameli Pierluigi e Ameli Martina** contro **Giorgi Sylvana, Ameli Pierluigi e Ameli Martina**.

4. Valutazione compendio immobiliare

4.1 Criteri di misurazione

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazioni sono indicati dal Sistema Italiano di Misurazione per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale . Si avrà pertanto :

- a) Area edificio che comprende le pareti perimetrali sino ad uno spessore di cm 50 per quelle esterne, nonché ½ delle pareti interne a contatto con altre proprietà adiacenti e/o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm. 25.
- b) Superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione :
 - Terrazze, portico a livello dell'unità, 35% ;
 - Balconi con vista, 30% ;
 - Balconi senza vista, 25% ;
- c) Per gli accessori ubicati nello stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i seguenti criteri :
 - Autorimesse/garage, 50%
- d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali potranno essere usati i seguenti criteri :
 - Giardini di unità ad uso esclusivo, 10% ;

Sulla base delle suesposte considerazioni si avrà per gli immobili in questione :

NEGOZIO (1) subalterno 40

- Superficie loro vendibile negozio	mq. 45,00
- Superficie portico mq. 8,00 al 35%	mq. 2,80
- Superficie balcone mq. 24,00 al 30%	mq. 7,20

TOTALE SUPERFICIE LORDO

VENDIBILE RAGGUAGLIATA mq. 55,00

NEGOZIO (2) subalterno 39

- Superficie loro vendibile negozio	mq. 32,00
- Superficie portico mq. 9,00 al 35%	mq. 3,15

TOTALE SUPERFICIE LORDO

VENDIBILE RAGGUAGLIATA mq. 35,15

4.2 Criteri valutazione

Il criterio di valutazione da adottare, sottintende a una scelta condizionata dalla natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare. Se si ipotizza che l'uso attuale degli immobili sia il migliore, i criteri sono applicati in area mercato (confronti di mercato), area redditi (capitalizzazione diretta) e area costi (costo di riproduzione deprezzato).

Con il metodo di stima le indagini preliminari restano concettualmente immutate ma i confronti tra l'immobile oggetto di stima e i comparabili sono ampliati ad un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficie, locazione, posizione, tipologia ed economiche. Appare chiaro che la zona di ubicazione delle unità commerciali (fraz. Poggio di Bretta) non è certamente appetibile sotto l'aspetto commerciale quindi di limitata richiesta per le attività che vi si potrebbero svolgere, tutte rivolte ad una clientela che è quella presente nella frazione.

Si riportano anche di seguito alcuni valori indicativi O.M.I. relativamente alla zona di ubicazione del fabbricato nonché i valori di alcune compravendite riportate sul nuovo servizio dell'Agenzia delle Entrate, valori compravendite dichiarati legate alle zone di ubicazioni degli immobili secondo la suddivisione da O.M.I. (*gli immobili ricadono in zona denominata D2*) :

VALORI O.M.I.

ZONA D2 – Negozi – stato normale - da € 770/mq a € 1.100/mq

VALORI COMPRAVENDITE

Dicembre 2018 – Negozio mq.52,00 - valore dichiarato € 49.000,00 – incidenza € 942,00/mq.

4.3 Valutazione

Valore a prezzo di mercato

Da una serie di comparazione con i pochi immobili compravenduti nella zona e da accertamenti presso agenzie immobiliari nonché con le indicazioni fornite da O.M.I. e Agenzia delle Entrate si può fissare il prezzo al mq unitario per gli immobili in questione (*in condizioni ordinarie*) pari a **€. 940/mq**, che deve essere, a parere del sottoscritto, **ribassato di una percentuale del 15%** in funzione dello stato manutentivo delle unità, della mancanza dell'impianto di riscaldamento e/o condizionamento, determinando così un prezzo unitario arrotondato pari a **€. 800,00/mq**, per un valore complessivo del compendio immobiliare pari a :

NEGOZIO (1) subalterno 40

TOTALE SUPERFICIE LORDO VENDIBILE mq. 55,00 x €. 800,00/mq. = €. 44.000,00

A detrarre per sanzione e oneri legati alla sanatoria e abitabilità = €. 2.500,00

RIMANE IL VALORE = €. 41.500,00

VALORE ARROTONDATO A €. 41.500,00

Diconsi euro quarantunomilacinquecento/00 .-

NEGOZIO (2) subalterno 39

TOTALE SUPERFICIE LORDO VENDIBILE mq. 35,15 x €. 800,00/mq. = €. 28.120,00

A detrarre per sanzione e oneri legati alla sanatoria e abitabilità = €. 2.500,00

RIMANE IL VALORE = €. 25.620,00

VALORE ARROTONDATO A €. 25.600,00

Diconsi euro venticinquemilaseicento/00 .-

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, lì 18 marzo 2024

Il Tecnico
Geom. Emidio Piccioni



Allegati :

- Conferimento incarico del Giudice ;
- Mappa Google per individuazione dell'immobile sul territorio ;
- Aerofotogrammetria per individuazione dello stabile sul territorio;
- Visure catastali degli immobili oggetto di valutazione ;
- Planimetrie catastali degli immobili e stralcio elaborato planimetrico ;
- Precedenti edilizi - agibilità del fabbricato – pianta unità ;
- Documentazione fotografica degli immobili ;