

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE SECONDA CIVILE

LIQUIDAZIONE

(V.G. 147/2019)

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN
IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA**

viale Martiri della Resistenza n. 11, Monte San Vito (AN)

Commissario liquidatore
Dott.ssa Valeria Candelori

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati

INDICE

Premessa	3
Descrizione	4
Proprietà, stato di possesso o detenzione	5
Identificazione catastale e situazione catastale.....	5
Atti autorizzativi e situazione urbanistica	6
Stima.....	7
Conclusioni.....	9
Elenco allegati	10

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Valeria Candelori, liquidatrice giudiziaria della _____ con sede in _____

viene redatta la presente perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile sito in viale Martiri della Resistenza n. 11 a Monte San Vito.

Il bene consiste in un appartamento sito al primo piano con cantina al piano terra in una palazzina di tre piani fuori terra più soffitta, dove sono presenti in totale cinque appartamenti, più garage e cantine.

La palazzina è stata edificata agli inizi degli anni '70, in prossimità del centro storico, dove sono presenti esercizi di vicinato e le consuete attrezzature e servizi pubblici.

Esternamente si presenta intonacata e tinteggiata, con copertura inclinata a doppia falda e teste di padiglione, con balconi su entrambi i piani che si sviluppano lungo la facciata principale. Una corte comune circonda l'edificio, sistemata a prato con alcuni alberi ad alto fusto su tre lati e asfaltata davanti alla facciata principale, dove sono presenti gli accessi alle autorimesse e l'ingresso condominiale.

L'accesso alla palazzina avviene tramite una strada che si dirama dal viale.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile ci si è basati sulle planimetrie catastali, verificate direttamente a campione sul posto durante i sopralluoghi effettuati.

Per la stima si sono svolte ricerche di mercato e interpellato agenzie immobiliari operanti nella zona, ed è stata acquisita tutta la documentazione

disponibile necessaria per basare la valutazione su dati attendibili.

Sono stati quindi eseguiti accessi agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Catasto per acquisire la relativa documentazione.

Nella relazione che segue verrà innanzitutto fornita una descrizione del bene, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e lo stato di possesso, la situazione catastale ed urbanistica ed infine la stima del valore di mercato.

Alla fine, tra le conclusioni, sarà riepilogato il valore di stima, e a chiusura della relazione verrà riportato l'elenco degli allegati

DESCRIZIONE

Dall'ingresso condominiale si accede all'appartamento, sito al primo piano, così distribuito: zona giorno (tinello e cucinino, soggiorno) esposta a sud-ovest, con accesso al balcone sia dal soggiorno che dal tinello; zona notte composta da due camere da letto, studio e bagno.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. Il sistema di riscaldamento è con caldaia autonoma a metano, posizionata in cantina, e radiatori in ghisa. I pavimenti sono in marmittoni, tranne che nei bagni che sono in piastrelle di ceramica.

Lo stato manutentivo generale può definirsi discreto. La qualità delle finiture, verosimilmente rimaste quelle originali, era di livello standard per l'epoca.

La superficie netta è pari a circa 95 mq. La superficie lorda, comprensiva quindi della superficie delle tamponature perimetrali, dei divisori interni e di una quota dei muri di confine è pari a circa 109 mq. La

superficie del balcone è di circa 15 mq.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,00 m.

Alla cantina si accede dall'ingresso condominiale al piano terra, tramite un corridoio comune alle altre unità. È dotata di impianto elettrico e idrico (lavabo e relativo scarico). È presente anche un accesso dall'area comune esterna. Lo stato manutentivo e la qualità delle finiture, data la destinazione d'uso, possono ritenersi standard. La superficie lorda è di circa 16 mq, quella netta è pari a circa 14 mq. L'altezza interna netta è pari a circa 2,50 m

PROPRIETA', STATO DI POSSESSO O DETENZIONE

L'immobile appartiene in piena proprietà alla

Allo stato attuale risulta libero

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE

CATASTALE

L'immobile è accatastato al Foglio 10 particella 592 sub 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Vito, in categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2.

La rappresentazione catastale risulta sostanzialmente corretta.

La rendita catastale e gli altri dati sono dettagliati nella visura allegata

ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA

Con l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata fornita la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 71.013 del 19/11/1971, partica n. 42/71, prot. n. 3153 per costruzione fabbricato di civile abitazione
- Nulla osta per esecuzione lavori edili del 05/02/1973, pratica n. 4/73, prot. n. 190, per variante al progetto iniziale
- Autorizzazione di abitabilità dell'11/04/1974, prot. n. 2875/73

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico comunale si nota l'apertura della porta di ingresso alla cantina sul prospetto posteriore, resa possibile dalla trasformazione del piano seminterrato in piano terra.

Sono presenti poi alcune modiche di lieve entità nella distribuzione interna dell'appartamento (due porte di dimensioni ridotte rispetto al progetto, l'eliminazione di due tramezzi), realizzate di certo all'epoca della costruzione dell'immobile.

La trasformazione del piano seminterrato in piano terra ha determinato un aumento della cubatura dell'unità rispetto a quella prevista in progetto.

Tuttavia, a seguito di sopralluogo dell'ufficio tecnico nel quale venivano evidenziate tali divergenze, veniva rilasciata comunque l'Autorizzazione di Abitabilità con la quale si dichiarava che la costruzione era stata eseguita in conformità al progetto approvato.

Si ritiene che le difformità all'interno dell'appartamento e l'apertura della porta di ingresso alla cantina possano essere inquadrare come "parziali

difformità” contemplate dall’art. 34 ter comma 4 del TUE, e quindi soggette alla disciplina delle “tolleranze costruttive” dell’art. 34 bis, mentre l’aumento di cubatura, sentito l’ufficio tecnico comunale, può essere ricondotto alle “tolleranze costruttive” previste dall’art. 34 bis comma 1-bis che prevede un limite del 4% per singola unità immobiliare di superficie utile compresa fra 100 e 300 mq. All’interno della cantina, durante i lavori di costruzione dell’immobile, sono stati realizzati i due tramezzi di divisione per creare il locale caldaia condominiale riportato in planimetria catastale e non riportato sulla planimetria di progetto. Si ritiene tale incongruenza inquadrabile in una parziale difformità sanabile con oblazione in misura determinata dal responsabile del procedimento e non inferiore a 516 Euro

STIMA

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti per le compravendite di fabbricati fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (e di una loro quota nel caso di muri di confine), tali da determinare la superficie principale lorda dell’immobile. A questa superficie è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio.

Nel caso specifico la presenza della cantina verrà omogeneizzata con un coefficiente pari a 0,25, non essendo direttamente collegata all’appartamento, mentre il balcone sarà omogeneizzato col coefficiente 0,3.

La stima viene effettuata col metodo sintetico comparativo diretto, che consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili

per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile.

Esistono poche offerte commerciali di immobili residenziali con caratteristiche simili.

Per un appartamento in centro storico (vicolo de Grandis) di 142 mq di superficie commerciale viene chiesto un prezzo di 85.000 Euro; l'appartamento, al primo piano, con ingresso indipendente, è da ristrutturare.

Per un appartamento trilocale in via IV Novembre, nuovo, con garage, ingresso indipendente, di superficie commerciale totale pari a 101 mq, viene chiesto un prezzo di 130.000 Euro.

Generalmente il valore di pattuizione finale risulta in media del 10-15% minore rispetto al prezzo iniziale richiesto.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per le "abitazioni civili", valori oscillanti tra 880 e 1.250 Euro /mq, mentre per le abitazioni di tipo economico danno un range di valori tra 700 e 930 Euro /mq, sempre per immobili in condizioni "normali", cioè per fabbricati la cui costruzione può essere fatta risalire a 20-30 anni fa, ed il cui grado di manutenzione possa essere giudicato "normale".

Queste quotazioni sono riferite al 1° semestre del 2024, le ultime rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate e si riferiscono alla superficie commerciale lorda come innanzi definita.

I valori indicati come massimi e minimi non corrispondono

necessariamente ai massimi e ai minimi valori rilevati dall'Ente nella zona, ma si riferiscono ad immobili con caratteristiche "medie", escludendo per l'appunto immobili con caratteristiche particolari di pregio o di difetto.

Nell'ottica di un valore di liquidazione del bene e considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile dette, si ritiene equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale pari a 800 Euro/mq.

Applicando i coefficienti sopra indicati alle superfici lorde delle porzioni di immobile descritte si ottiene la superficie lorda commerciale, arrotondata, pari a 117 mq.

Il valore del bene, detratte le spese per tenere conto delle incongruenze riscontrate (anche per eventuali successive attestazioni dello stato legittimo, alla luce delle nuove norme introdotte dal decreto "salva casa"), e stimate in 2.500 Euro comprensive di onorario e spese varie, ammonta a:

$$V = 800 \times 117 - 2.500 = 91.100 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'immobile in oggetto, consistente in un appartamento sito al primo piano, con cantina al piano terra, ubicato in via Martiri della Resistenza n. 11 a Monte San Vito (AN), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Vito al Foglio 10 particella 592 sub 6, è pari a:

$$V = 91.100 \text{ Euro}$$

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a

disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Jesi, 24/02/2025

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati



ELENCO ALLEGATI

1. Visura catastale storica
2. Mappa catastale
3. Elenco immobili sulla particella 592
4. Planimetria catastale
5. Titoli edilizi reperiti
6. Allegato fotografico