



COMUNE DI ASCOLI PICENO

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI

Premessa

Incaricato dalla **Compagnia Tirrena Assicurazioni SpA in L.C.A.** con sede in Roma , di redigere una perizia di stima dell'immobile di proprietà della Compagnia stessa , il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno [REDACTED], dopo gli accertamenti di rito ed il sopralluogo eseguito in data **03 maggio 2023**, è in grado di riferire quanto segue:

LOCALI COMMERCIALI SU FABBRICATO**SITO IN C.SO G. MAZZINI N. 15/17****1. Descrizione immobile****1.1 Identificazione catastale**

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima (*n. 4 locali commerciali*) è così identificato presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno, al Catasto dei Fabbricati del comune di Ascoli Piceno, in C.so G. Mazzini n.15/17:

C.U. – **Foglio 76, Particella 185 sub. 3** – Categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 82, sup. catastale mq. 103 e R.C. €. 1.016,39

C.U. – **Foglio 76, Particella 185 sub. 4** – Categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 129, sup. catastale mq. 134 e R.C. €. 2.178,57

C.U. – **Foglio 76, Particella 185 sub. 5** – Categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 61, sup. catastale mq. 71 e R.C. €. 1.030,19

C.U. – **Foglio 76, Particella 185 sub. 6** – Categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 90, sup. catastale mq. 113 e R.C. €. 1.519,93

1.2 Descrizione generale dello stabile

L'immobile si trova ubicato nella parte ovest della città di Ascoli Piceno ai limiti del Centro Storico della centro cittadino, una zona di edificazione più che centenaria, in quanto vi insistono fabbricati di remota costruzione. Di fatto è una zona prettamente residenziale in quanto convivono esercizi commerciali in prossimità delle residenze. Rimane abbastanza vicina al centro della città, ma come detto posta nella estremità ovest.

Il complesso edilizio di cui le quattro unità fanno parte è costituito da un fabbricato per civile abitazione di età secolare con struttura portante in muratura sia perimetrale che di spina interni.

Al piano terra sono presenti delle volte di varie tipologie. Le pareti esterne si presentano tinteggiate con fregi storico-artistici sulle finestre e porte.

Visti la presenza dei fregi nonché dalle caratteristiche della scala condominiale e portico il sottoscritto ha eseguito degli accertamenti per verificare se il fabbricato fosse vincolato sotto l'aspetto storico artistico ed infatti si è riscontrato che lo stesso risulta vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Beni Culturali (parte II – Titolo I – tutela). Nella tavola degli edifici vincolati del comune di Ascoli Piceno lo stesso risulta individuato dal N. 40F e denominato “Palazzo Panzini – Crudeli Rattazzi”.

Si compone di un piano terra ad uso commerciale, due piani fuori terra e un piano sottotetto di pertinenza degli immobili del piano secondo, il tutto per un totale di n. 4 negozi, n. 14 abitazioni e n. 4 uffici. Si accede al fabbricato da C.so G. Mazzini attraverso un androne condominiale e i vari piani sono messi in comunicazione da un vano scala nonché impianto ascensore condominiale. Lo stabile è dotato inoltre di un portico limitrofo all'androne nonché di un area di parcheggio sempre comune antistante l'ingresso secondario accessibile dalla strada pubblica (via D. Angelini). Lo stato manutentivo generale del complesso si presenta insufficiente con la necessità di intervento sulle parti condominiali. Infatti nella parte frontale troviamo una impalcatura con mantovana presente da molti anni, si presume a protezione dell'incolumità pubblica per problematiche della facciata.

1.3 Descrizione generale delle unità

Le unità oggetto della valutazione comprendono come detto la quasi totalità del piano terra ad eccezione di alcuni ambienti a destinazione condominiale. Le finiture sono minime e molto simili per tutte le unità, con presenza di pavimenti in mattonelle di travertino, pareti tinteggiate e infissi in legno. Si rileva la presenza di apparecchi caloriferi datati e ovviamente non funzionanti. In tutte le unità si riscontra presenza di umidità risalente dal basso sulle pareti perimetrali. I negozi distinti dai subalterni 4 e 5 hanno accesso diretto dal fronte stradale del corso con proprie aperture, oltre quelle dall'androne condominiale, mentre i restanti negozi distinti dai subalterni 3 e 6 hanno accesso dall'androne condominiale attraverso il relativo portico e/o anche dalla corte comune sopra indicata. Le altezze sono tutte superiori a quelle di norma (mt. 4,20 circa) con presenza di soffitti a volte, che però risultano completamente intonacati e tinteggiati (vista la storicità del fabbricato era auspicabile vederle a faccia vista). Ogni negozio ha un suo w.c. in dotazione che purtroppo appaiono fatiscenti e da rinnovare. Le consistenze dei vari negozi verranno indicate nel capitolo “Valutazione Compendio Immobiliare”

3. Valutazione compendio immobiliare

3.1 Criteri di misurazione e consistenze

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. 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 :

Magazzini/retro negozi, 50% ;

Sulla base delle suesposte considerazioni si avrà quindi per gli immobili in questione (superficie desunta dalle piante dei progetti rilasciati :

unità subalterno 3

- | | | |
|--|-----|--------|
| - Superficie netta calpestabile | mq. | 86,00 |
| - Superficie loro vendibile locale commerciale | mq. | 113,00 |

unità subalterno 4

- | | | |
|--|-----|--------|
| - Superficie netta calpestabile | mq. | 151,00 |
| - Superficie loro vendibile locale commerciale | mq. | 196,00 |

unità subalterno 5

- | | | |
|--|-----|-------|
| - Superficie netta calpestabile | mq. | 69,00 |
| - Superficie loro vendibile locale commerciale | mq. | 90,00 |

unità subalterno 6

- | | | |
|--|-----|--------|
| - Superficie netta calpestabile | mq. | 103,00 |
| - Superficie loro vendibile locale commerciale | mq. | 135,00 |

Il tutto per una superficie netta calpestabile di **mq. 409,00**

Il tutto per una superficie lordo vendibile complessiva di **mq. 534,00**

3.2 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.

Si riportano anche di seguito alcuni valori indicativi O.M.I. sulla base della zona di ubicazione degli immobili secondo la suddivisione da O.M.I. (gli immobili ricadono in zona denominata B2), nonché i valori di alcune compravendite riportate sul nuovo servizio dell'Agenzia delle Entrate, nonché sulla piattaforma Stimatrix, valori compravendite

VALORI O.M.I.

ZONA B2 – Centro Storico - Negozi – stato normale - da €. 1.650/mq a €. 2.150/mq

***** tali valori che riguardano una ampia fascia del centro cittadino andrebbero ragguagliati in funzione della posizione e della fatiscenza dei locali che non si presentano in uno stato normale ma necessitano di opere di rinnovamento e quindi costi economici da affrontare da parte dei futuri acquirenti. Si ritiene equo assumere come riferimento il prezzo minore di €.1.650,00/mq, al quale detrarre una percentuale in funzione delle condizioni delle unità immobiliari pari al 40%, quindi portando il prezzo medio a circa €. 1.000,00/mq.***

VALORI COMPRAVENDITE DI LOCALI COMMERCIALI NELLA ZONA DI INTERESSE

Giugno 2016 – negozio in c.so G. Mazzini n. 57 mq. 35,00 - valore dichiarato €. 33.025,00

Luglio 2016 – negozio in c.so G. Mazzini n. 51 mq. 28,00 - valore dichiarato €. 25.000,00

Settembre 2019 – magazzino in rua dei Bersaglieri mq. 18,00 - valore dichiarato €. 8.500,00

***** Dal rapporto tra prezzo dichiarato e superficie unità commerciali scaturisce un prezzo medio pari a €. 900,00/mq., che costituisce comunque un prezzo per unità di piccole dimensioni. Considerate quelle di valutazione il prezzo dovrebbe anche ridursi vista anche l'incidenza delle murature, più alta rispetto alla media per edifici in muratura.***

3.3 Valutazione

Valore a prezzo di mercato

L'ubicazione dei locali non è delle migliori in quanto si trovano nella zona terminale ovest di c.so G. Mazzini che attraversa tutta la città da ovest verso est. Il tratto interessato non è pedonale, come gran parte del corso, ma è ancora transitabile alle autovetture senza la presenza di marciapiedi ai lati della strada. Anche i parcheggi sono insufficienti trovandoci su luoghi con presenza di vie strette e rue, senza una zona destinata a possibili parcheggi.

Da una serie di comparazione con 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 pari a €. 900,00/mq, Tale prezzo verrà poi in parte raggugliato a €. 700,00/mq. per due unità (*subalterni 3 e 6*) delle quattro oggetto di valutazione in funzione della loro ubicazione rispetto al fronte stradale, senza la presenza di vetrine e accesso diretto sulla pubblica via. Si determina pertanto un valore complessivo del compendio immobiliare pari a :

UNITA' COMMERCIALE SUBALTERNO 3 (retrostante)

Superficie lorda vendibile locale commerciale mq. 113,00 x €. 700,00/mq = **€. 79.100,00**

UNITA' COMMERCIALE SUBALTERNO 4 (fronte strada)

Superficie lorda vendibile locale commerciale mq. 76,00 x €. 900,00/mq = €. 68.400,00

Superficie lorda vendibile locali retrostanti mq. 120,00 x €. 700,00/mq. = €. 84.000,00

Totale valore = **€.152.400,00**

UNITA' COMMERCIALE SUBALTERNO 5 (fronte strada)

Superficie loro vendibile locale commerciale mq. 90,00 x €. 900,00/mq. = **€. 81.000,00**

UNITA' COMMERCIALE SUBALTERNO 6 (retrostante)

Superficie loro vendibile locale commerciale mq. 135,00 x €. 700,00/mq. = **€. 94.500,00**

*** come sopra detto questa unità necessita di opere di miglioramento sismico per ripristinarne l'agibilità a seguito del sisma anno 2016, opere comunque finanziate pertanto non dovrebbero esserci accolti da parte dei proprietari*

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €. 407.000,00

Trattandosi di fabbricato vincolato si ritiene evidenziare che ai fini della stipula di eventuali atti di vendita dovrà procedersi, secondo normativa L. 1089/39, con la stipula di un preatto da inviare al Ministero Beni Culturali per verificarne il diritto di prelazione che tale Ministero può esercitare.

Trattandosi di locali commerciali al momento dell'atto non potrà essere applicata la regola della valutazione automatica catastale, ma saranno soggetti ad accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate per verificare la congruità o meno dei valori riportati in atto.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, lì 29 maggio 2023

Il Tecnico



Allegati :

- Mappa Google per individuazione dell'immobile sul territorio ;
- Stralcio mappa catastale per individuazione dello stabile sul territorio;
- Stralcio tavola edifici vincolati e legenda con individuazione edificio ;
- Visure catastali degli immobili oggetto di valutazione ;
- Planimetrie catastali degli immobili ed elaborato planimetrico per parti comuni ;
- Abitabilità del fabbricato ;
- Ordinanza Sindacale di sgombero ;
- Documentazione fotografica degli immobili ;