

**Perizia tecnico estimativa del valore di mercato degli immobili
siti nel comune di Lapedona (fm) proprietà --- Omissis --- n°-
reg.fall. 8/2013**

Giudice Delegato: Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Curatore: Dott. Fabio Mora

Premesso che il sottoscritto Geom. Roganti Cristiano con studio in Porto San Giorgio in via Rubicone n. 8, c.f. RGNCST73P27A252U iscritto al collegio dei Geometri di Fermo al n° 632, è stato incaricato dal Curatore Dott. Fabio Mora con studio in Porto San Giorgio via Tevere 4/6 il 21.02.2013, di stimare il valore di mercato degli immobili siti nel comune di Lapedona, proprietà --- Omissis --- di cui al n°-reg.fall. 8/2013 del Tribunale di Fermo;

Che la --- **Omissis** --- p.iva --- Omissis --- risulta proprietaria di alcuni immobili siti nel Comune di Lapedona, in via dell'Accoglienza e via Aldo Moro, così come meglio descritti presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Fermo alle seguenti particelle:

-foglio 7 part. 523 sub 24 cat C/2 magazzino cl 3 rendita 43,95 di mq 37,00 -via dell'Accoglienza P.Terra - denominato **"Cespite A1"**

-foglio 7 part. 345 sub 7 cat C/6 autorimessa cl U rendita 34,40 di mq 18,00 - via Aldo Moro P.Sottostrada – dedominato **"Cespite B1"**

-foglio 7 part. 345 sub 18 cat F/1 area urbana di mq 54,00 - via Aldo Moro P.T. - denominato **"Cespite B2"**

-foglio 7 part. 345 sub 19 cat F/1 area urbana di mq 113,00 - via Aldo Moro P.T. - denominato **"Cespite B2"**

-foglio 7 part. 345 sub 20 cat F/1 area urbana di mq 126,00 - via Aldo Moro P.T. - denominato **"Cespite B2"**

-foglio 7 part. 345 sub 21 cat F/1 area urbana di mq 48,00 - via Aldo Moro P.T. - denominato **"Cespite B2"**

(Allegato A1)

Che il sottoscritto in data 25 marzo 2013, ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili in oggetto, procedendo ad un attento e completo esame dell'immobile oggetto del presente procedimento.

TUTTO CIO' PREMESSO

, il sottoscritto ha redatto la presente

RELAZIONE

Descrizione delle proprietà

Gli immobili sono siti nel comune di Lapedona in provincia di Fermo, comune dell'entroterra marchigiano posto ad una altitudine di 263m s.l.m., a 6 km dal litorale adriatico S.S.16, posto tra il comune di Pedaso e Porto San Giorgio, rispettivamente a 9,5 km e a 13 km. Popolazione di c.a. 1'100 abitanti.

La stima degli immobili in oggetto verrà eseguita:

- per metro quadrato lordo di superficie coperta.

Il piu' probabile prezzo di mercato "*medio*" praticato nel Comune di Lapedona, per compravendita di immobili simili, si aggira intorno ai € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) per i magazzini; € 570,00 (euro cinquecentosettanta/00) per i box auto; per metro quadro di superficie coperta.

Così come riportato nell'estratto dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate allegato alla presente.

Provincia: **ASCOLI PICENO**

Comune: **LAPEDONA**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Box NORMALE min. € 455 max.€ 570

Il valore unitario più probabile del fabbricato è successivamente stato determinato in base al criterio di stima per coefficienti di merito. Esso si articola in un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di

adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un edificio.

A tale scopo verranno utilizzati i seguenti coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive.

1) - *Caratteristiche posizionali*

· Zona periferica	coeff.	1,00
· Zona tra periferia e centro	coeff.	1,20
· Zona centrale	coeff.	1,40

2) - *Caratteristiche ambientali intrinseche (orientamento, luminosità)*

· Ottime	coeff.	1,00
· Medie	coeff.	0,95
· Scadenti	coeff.	0,90

3) - *Caratteristiche tecnologiche e funzionali*

· Ottime	coeff.	1,00
· Buone	coeff.	0,90
· Mediocri	coeff.	0,80
· Scadenti	coeff.	0,70

4) - *Caratteristiche tipologiche*

· Tipo signorile e ville di pregio autonome e libere su 4 lati	coeff.	2,00
· Tipo signorile e ville plurifamiliari o succ. suddivise	coeff.	1,70
· Tipo civile	coeff.	1,25
· Tipo economico	coeff.	1,05
· Tipo popolare	coeff.	0,80

5) - *Stato di conservazione e manutenzione*

· Normale	coeff.	1,00
· Mediocre	coeff.	0,80
· Scadente	coeff.	0,60

6) - *Vetustà fisica (tenuto conto di eventuali ristrutturazioni)*

· Fabbricati < ad anni 6	coeff.	1,00
· Fabbricati da 6 a 20 anni	coeff.	$100-(\text{anni}5)/100$
· Fabbricati da 21 a 50 anni	coeff.	$100-(15+(\text{anni}-20)\times 0,5)$
· Fabbricati > ad anni 50	coeff.	0,70

7) - *Caratteristiche ambientali estrinseche (comodità di parcheggio)*

· Ottime	coeff.	1,05
· Buone	coeff.	1,00
· Mediocri	coeff.	0,95
· Scadenti	coeff.	0,90

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto anche dei seguenti aspetti:

- Della tipologia dell'immobile;

- Dell'ubicazione dell'edificio;
- Aspetti urbanistici eventuali;
- Il valore di mercato dato dall'offerta e dalla domanda attuale per il comune di Lapedona, attraverso fonti di informazione sul mercato immobiliare, valori di accertamento e Valutazione OMI-Agenzia di Ascoli Piceno-, frammentazione della domanda e dell'offerta per la tipologia di immobile in oggetto, situazione congiunturale pessima sull'andamento del mercato immobiliare.

Cespite - A1

L'unita' immobiliare in oggetto è ubicata in **via dell'Accoglienza**, posta al P.Terra di una palazzina di civile abitazione, composta da unita' immobiliari adibite alla civile abitazione e garage. L'immobile e' posto a 500 mt dalla piazza del paese, e risulta di recente costruzione di cui al premesso di costruire n.02/07 del 13.02.07 e

D.I.A. Prot. 2673/2008;

L'immobile risulta descritto al

N.C.E.U. foglio 7 part. 523 ed in particolare l'unita' al:

– sub **24** –

cat. C/2 **magazzino** cl 3 rendita 43,95 via dell'Accoglienza P.Terra (*All. A-1;B1*)

La zona presenta buona possibilità di parcheggio, ricca di infrastrutture, ottimo il collegamento con tutto il territorio comunale e le principali vie di comunicazione. Zona salubre, ottimo il contesto sociale.

L'edificio e' in cemento armato e tamponature in mattoni a faccia vista, solai in latero-cemento.

Il Magazzino (*All. B1*) è composto da unico locale di mq. 37.00, posto al piano terra. Si rileva che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unita' immobiliare tra impianto elettrico, pavimenti, infissi, è buono.

Pavimento in battuto di cemento al quarzo, serranda in lamiera zincata e verniciata.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, sono state assunte le seguenti caratteristiche di merito:

- *posizionali*, tra periferia e centro;
- *ambientali intrinseche* (panoramicità, orientamento, luminosità), medie;
- *tecnologiche e funzionali*, ottime;
- *caratteristiche tipologiche*, tipo civile;
- *stato di conservazione e manutenzione*, normale;
- *vetustà*, <6;
- *ambientali estrinseche* (rumorosità, comodità di parcheggio), buone.

**VALUTAZIONE VALORE UNITARIO
CON IL METODO DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Valore di mercato di riferimento €/mq		€ 350,00	
Coefficiente	Immobile di riferimento	Immobile da valutare	
Caratteristiche posizionali		1,2	1,2
Caratteristiche ambientali intr.		1	0,95
Caratteristiche tecnologiche		1	1
Caratteristiche tipologiche		1,25	1,25
Stato di conservazione e manutenzione		1	1
Caratteristiche ambientali estr.		1	1
Vetustà fisica	6	1	1
< a 6 anni coeff. = 1	1	0,92	
da 6 a 20 anni da 21	13	0,705	
a 50 anni	49		
> ad anni 50 coeff. = 0,7			
Valore di mercato più probabile			333
Valore ponderato alla situazione congiunturale e alla domanda/offerta			316,35
Valore finale arr.		€/mq	315

Da quanto sopra esposto e rilevato, lo scrivente ritiene congruo il seguente valore medio unitario : di €. 315,00/mq di superficie coperta per il magazzino;

Pertanto il più probabile valore dell'immobile in oggetto,

“corpo“ è di complessive € 11'500,00

(euro undicimilacinquecento/00) così calcolato:

Descrizione	Valore coperta/utile (€/mq)	Superficie (mq)	unitario	Valore
Cantina	€ 315,00	37,00		€ 11.655,00
	Valore complessivo			€ 11.655,00

totale € 11'655,00 che considero arr. in € 11'500,00

Cespite - B 1

L' unita' immobiliare in oggetto è ubicata in **via Aldo Moro**, trattasi di in una palazzina di civile abitazione, composta da unita' immobiliari adibite alla civile abitazione e garage. L'immobile e' posto a 800 mt dalla piazza del paese, e risulta di recente costruzione.

L'immobile risulta descritto al

-NCEU foglio 7 part. 345

ed il particolare al sub **7** cat C/6 **autorimessa** cl U rendita 34,40 via Aldo Moro P.Sottostrada - (All. A1; B2)

La zona presenta buona possibilità di parcheggio, ricca di infrastrutture, ottimo il collegamento con tutto il territorio comunale e le principali vie di comunicazione. Zona salubre, ottimo il contesto sociale.

L'edificio e' in cemento armato e tamponature in mattoni a faccia vista, solai in latero-cemento.

Il GARAGE (All. B2) è composto da unico locale di mq. 20.00 di S.U.L. posto al piano interrato. Si rileva che lo stato di conservazione e manutenzione dell'unita' immobiliare tra impianto elettrico, pavimenti, infissi, è buono. Pavimento in battuto di cemento al quarzo, serranda in lamiera zincata e verniciata.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, sono state assunte le seguenti caratteristiche di merito:

- *posizionali*, tra periferia e centro;
- *ambientali intrinseche* (panoramicità, orientamento, luminosità), medie;
- *tecnologiche e funzionali*, ottime;

- *caratteristiche tipologiche*, tipo civile;
- *stato di conservazione e manutenzione*, normale;
- *vetustà*, <6;
- *ambientali estrinseche* (rumorosità, comodità di parcheggio), buone.

**VALUTAZIONE VALORE UNITARIO
CON IL METODO DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Valore di mercato di riferimento €/mq		€ 570,00	
Coefficiente	Immobile di riferimento	Immobile da valutare	
Caratteristiche posizionali		1,2	1,2
Caratteristiche ambientali intr.	1 0,95	Caratteristiche tecnologiche 1 1	Caratteristiche tipologiche 1 1
1,25	1,25		
Stato di conservazione e manutenzione		1	1
Caratteristiche ambientali estr.		1	1
Vetustà fisica	6	1	1
< a 6 anni coeff. = 1	1		
da 6 a 20 anni 13 0,92	da 21 a 50 anni 49 0,705		
> ad anni 50 coeff. = 0,7			
Valore di mercato più probabile			542
Valore ponderato alla situazione congiunturale e alla domanda/offerta			514,9
Valore finale arr.		€/mq	515

Da quanto sopra esposto e rilevato, lo scrivente ritiene congruo il seguente valore medio unitario : di €. 515,00/mq di superficie coperta per il magazzino;

Pertanto il più probabile valore dell'immobile in oggetto,

“corpo“ è di complessive € 10'300,00 (euro diecimilatrecento/00) così calcolato:

Descrizione	Valore coperta/utile (€/mq)	Superficie (mq)	unitario	Valore
Cantina	€ 515,00	20,00	Valore complessivo	€ 10.300,00
				€ 10.300,00
totale € 10'300,00				

Cespite - B2

Le unità immobiliari risultano descritte al NCEU

al **foglio 7 part. 345** ed in particolare ai:

– **sub 18 ; 19 ; 20 ; 21** –

cat. F/1 trattasi di **aree urbane**, rispettivamente di mq 54,00 ; 113,00 ; 126,00 ; e 48,00 site via Aldo Moro P.T. direttamente prospicienti e funzionali l'edificio in oggetto. (All.B3-E)

Trattasi di aree urbane già destinate e sistemate a Strade e a Verde, facenti parte del lotto originario per l'edificazione, insistente in zona **B** di P.R.G., assoggettato quindi a Piano Unitario di Intervento ai sensi delle norme tecniche di attuazione, di cui alle delibere di consiglio comunale n°13 del 12/06/06 *Approvazione piano di Intervento Unitario*; n° 24 del 30/07/2008 *Modifica al piano di Intervento Unitario*; n°32 del 26/11/2010 *Monetizzazione area*, specifiche per l'intervento in oggetto.

Le delibere di cui sopra prevedono per alcune aree la cessione gratuita alla stessa Amministrazione Comunale, e per altre la monetizzazione, per un totale di € 4'400,00, pagamento risultante a tutt'oggi non effettuato, al fine di garantire sia la realizzazione di tutti servizi primari, sia il reperimento delle aree destinate a standard urbanistico connesse alle residenze.

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli di destinazione che insistono su dette aree e che impongono la loro cessione all'amministrazione comunale e/o la loro monetizzazione, si ritiene che tali aree non sono utilmente stimabili/valorizzabili, ovvero non hanno un valore utile di mercato, non potendo essere liberamente compravendute

Valore complessivo cespiti

Cespite – A1	€ 11'500,00
Cespite – B1	€ 10'300,00
totale A1+B1=	€ 21'800,00
<i>(euro ventunomilaottocento/00)</i>	

ALLEGATI

- A1 - Visure Catastali;
- B1 - *Planimetria Catastale immobile sc. 1:200 sub.24;*
- B2 - *Planimetria Catastale immobile sc. 1:200 sub.7;*
- B3 - *Planimetria Catastale immobile sc. 1:500 ;*
- C - Stralcio P.R.G.;
- D - Documentazione fotografica;
- E - Deliberazioni Consiglio Comunale;

Porto San Giorgio li 26.04.2013

Il professionista

Geom. Cristiano Roganti