

**Geom. Ferruccio Farini**

61033 Fermignano (PU) – Via Mazzini, 7/B – Tel. 0722.332227 Fax 0722.334119

e-mail [ferruccio@arfa.it](mailto:ferruccio@arfa.it)

PROPRIETA': [REDACTED]

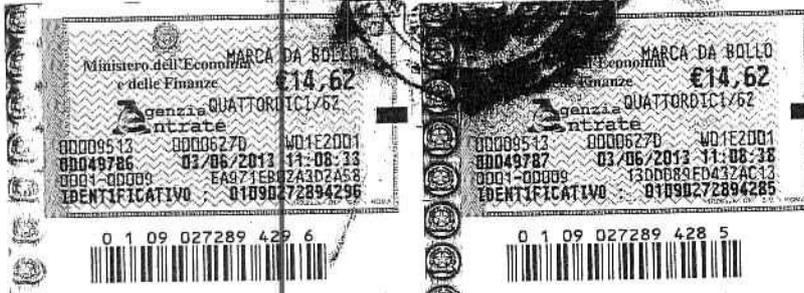
**APPARTAMENTI, NEGOZIO, CANTINE, GARAGE  
IN COMUNE DI AUDITORE (PU) PIAZZALE S. PERTINI**

Dati catastali: Fg. 14 mappale 578 sub. 76-78-79-80-81-82-83-84-85-97-99-  
104-108-109-110-111-139-140-127

23 Aprile 2013



Il perito estimatore  
geom. Ferruccio Farini



**RELAZIONE DI PERIZIA**

## Premessa

In data 23-04-2013 lo scrivente veniva incaricato dalla società [REDACTED] per la stima di un immobile sito in comune di Auditore (PU) in Piazzale Sandro Pertini.

Sulla base dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame la documentazione messa a disposizione dalla ditta proprietaria per verificare quali ulteriori approfondimenti svolgere; di conseguenza si è proceduto ad acquisire l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria, presso gli uffici competenti e presso L'Agenzia del Territorio; è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile per verificare le condizioni generali, la regolarità urbanistica e per acquisire documentazione fotografica.

### ▪ Identificazione del bene e dati catastali

#### Identificazione del bene

Trattasi di n. 3 appartamenti (due al piano primo e uno al piano secondo), n. 1 negozio al piano seminterrato, n. 8 cantine e n. 7 garage al piano seminterrato, facenti parte di una palazzina a complessivi quattro piani fuori terra, ubicata in Comune di Auditore (PU), Piazzale Sandro Pertini, compresi in uno stabile ad uso residenziale-commerciale.

#### Dati catastali

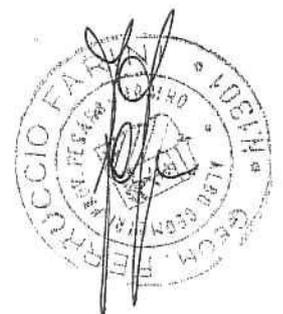
##### Appartamento, uffici, negozio, cantine e garage

Comune Catastale – Auditore (PU)

Foglio - 14

Particella - 578

- Sub. 76 – Cat. C/1 – mq. 61 – R.C. € 645,83 (negozio)
- Sub. 78 – Cat. C/2 – mq. 6 – R.C. € 8,06 (cantina)
- Sub. 79 – Cat. C/2 – mq. 7 – R.C. 9,40 (cantina)
- Sub. 80 – Cat. C/2 – mq. 7 – R.C. 9,40 (cantina)
- Sub. 81 – Cat. C/2 – mq. 7 – R.C. 9,40 (cantina)
- Sub. 82 – Cat. C/2 – mq. 9 – R.C. 12,09 (cantina)
- Sub. 83 – Cat. C/2 – mq. 9 – R.C. 12,09 (cantina)
- Sub. 84 – Cat. C/2 – mq. 9 – R.C. 12,09 (cantina)
- Sub. 85 – Cat. C/2 – mq. 6 – R.C. 8,06 (cantina)
- Sub. 97 – Cat. C/6 – mq. 16 – R.C. 21,48 (garage)
- Sub. 99 – Cat. C/6 – mq. 15 – R.C. 20,14 (garage)
- Sub. 104 – Cat. C/6 – mq. 29 – R.C. 38,94 (garage)



- Sub. 108 – Cat. C/6 – mq. 18 – R.C. 24,17 (garage)
- Sub. 109 – Cat. C/6 – mq. 17 – R.C. 22,83 (garage)
- Sub. 110 – Cat. C/6 – mq. 14 – R.C. 18,80 (garage)
- Sub. 111 – Cat. C/6 – mq. 14 – R.C. 18,80 (garage)
- Sub. 139 – Cat. A/2 – vani 4 – R.C. 227,24 (appartamento)
- Sub. 140 – Cat. A/2 – vani 4 – R.C. 227,24 (appartamento)
- Sub. 127 – Cat. A/2 – vani 6 – R.C. 340,86 (appartamento)

▪ **Descrizione del bene**

**Ubicazione e caratteristiche generali della località**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è situato ad Auditore (PU) in Piazza Sandro Pertini, zona centrale.

Il quartiere ha una discreta dotazione dei principali servizi ed è anche servito da esercizi commerciali.

**Descrizione dell'immobile**

La struttura portante del fabbricato è in C.A. con tamponamenti in muratura; la copertura è del tipo con tetto a più falde con manto di copertura in coppi di colore rosso.

Le facciate esterne sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate a tempera di color salmone, i balconi in c.a. a vista con ringhiera verniciata di nero.

Il vano scala condominiale esterno è formato da rampe con gradini in marmo chiaro e ringhiere in ferro verniciato, inoltre l'edificio è fornito anche di ascensore che collega tutti i piani.

**APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO :**

L'appartamento in esame si trova al piano secondo con accesso da scala esterna indipendente.

Internamento è costituito da pranzo-soggiorno, tre camere da letto e due bagni con ampio terrazzo.

L'altezza interna netta dell'appartamento è di ml. 2.70.

Il balcone è pavimentato con piastrelle di gres e ha i parapetti in muratura.

Il grado di luminosità è più che sufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

Le murature interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani.

I bagni presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e sono provvisti di sanitari di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciate.



Le finestre sono in legno, fornite di vetro a camera e provviste di sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti :

impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale;

impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;

impianto elettrico;

impianto di ricezione TV con antenna;

impianto telefonico.

N° 2 ALLOGGI AL PIANO PRIMO :

Gli alloggi in esame si trovano al piano primo entrambi con accesso indipendenti da ballatoio ad uso comune; ognuno di essi è costituito da cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, terrazzo e porzione di scoperto esclusivo.

L'altezza interna netta è di ml. 2.70.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani.

I bagni presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e sono provvisti di sanitari di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciate.

Le finestre sono in legno, fornite di vetro a camera e provviste di sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti :

impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale;

impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;

impianto elettrico;

impianto di ricezione TV con antenna;

impianto telefonico.

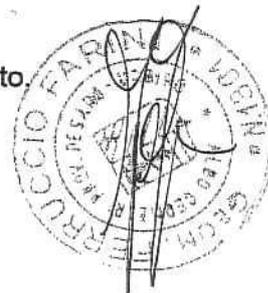
GARAGE-CANTINE : si trovano al piano seminterrato e sono costituiti da un locale di altezza di ml. 2.50; presentano pareti interne in c.a. tinteggiate, pavimento in ceramica, ingresso tramite porte basculanti in ferro zincato nei garage, ingresso con porte del tipo tagliafuoco per le cantine e sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico; vi si accede da una rampa carrabile comune. Il garage e le cantine sono raggiungibili a piedi dal vano scala che collega il piano seminterrato agli altri piani dell'edificio.

NEGOZIO : Il negozio in esame si trova sul retro del fabbricato con ingresso indipendente. Internamento è costituito da ampio locale con annesso locale magazzino e locale w.c. sul retro.

L'altezza interna netta del negozio è di ml. 2.70.

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate, sia a parete che a soffitto.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani.



I bagni presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e sono provvisti di sanitari di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciate.

Le finestre sono in legno, fornite di vetro a camera e provviste di sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc.

Gli impianti tecnologici presenti sono i seguenti :

impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale;

impianto di adduzione idrica dall'acquedotto municipale;

impianto elettrico;

impianto di ricezione TV con antenna;

impianto telefonico.

### Consistenza

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato , è stato assunto e rilevato quale unità di misura di riferimento il metro quadrato di superficie al lordo dei muri perimetrali e di metà dei muri divisorii applicando alle superfici, nel caso specifico, i seguenti coefficienti di riduzione in modo da ottenere la superficie commerciale :

negozio (sub. 76)	lordi mq. 66,00	100%	commerciali mq. 66,00
cantina (sub. 78)	mq. 8,00	50%	commerciali mq. 4,00
cantina (sub. 79)	mq. 9,00	50%	commerciali mq. 4,50
cantina (sub. 80)	mq. 9,00	50%	commerciali mq. 4,50
cantina (sub. 81)	mq. 9,00	50%	commerciali mq. 4,50
cantina (sub. 82)	mq. 10,00	50%	commerciali mq. 5,00
cantina (sub. 83)	mq. 10,00	50%	commerciali mq. 5,00
cantina (sub. 84)	mq. 10,00	50%	commerciali mq. 5,00
cantina (sub. 85)	mq. 7,00	50%	commerciali mq. 3,50
garage (sub. 97)	mq. 19,00	50%	commerciali mq. 9,50
garage (sub. 99)	mq. 17,00	50%	commerciali mq. 8,50
garage (sub. 104)	mq. 34,00	50%	commerciali mq. 17,00
garage (sub. 108)	mq. 20,00	50%	commerciali mq. 10,00
garage (sub. 109)	mq. 19,00	50%	commerciali mq. 9,50
garage (sub. 110)	mq. 16,00	50%	commerciali mq. 8,00
garage (sub. 111)	mq. 16,00	50%	commerciali mq. 8,00
appartamento (sub. 139)	mq. 90,00	100%	commerciali mq. 90,00
appartamento (sub. 140)	mq. 85,00	100%	commerciali mq. 85,00
appartamento (sub. 127)	mq. 123,00	100%	commerciali mq. 123,00

Applicando alle superfici rilevate i vari coefficienti e sommandole si sono ottenuti circa **MQ. 470,50 commerciali totali.**



▪ **Stato di possesso del bene**

A seguito di visure ipotecarie e catastali si è accertato che i beni oggetto sono intestati alla società [REDACTED] ad essa pervenuti a rogito Dott. Mancini Giuseppe del 31-05-2005 Rep. n. 102015/14633.

L'appartamento distinto con il sub. 127 e il garage distinto con il sub. 99 sono concessi in locazione al signor [REDACTED] con contratto n. 1014 serie 3 registrato in data 27/04/2012; l'alloggio distinto con il sub. 140 è locato al signor [REDACTED] con contratto registrato il 04/05/2012 al n. 1082; l'appartamento distinto con il sub. 139 è concesso in locazione alla signora [REDACTED] con contratto n. 673 registrato in data 12/03/2013.

▪ **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato è stato assentito dai seguenti atti autorizzativi, reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Auditore (PU) :

Concessione Edilizia rilasciata in data 29-12-1999;

Concessione Edilizia di Variante n. 17/2001 del 08-08-2001;

Concessione Edilizia di Variante n. 7/2002 del 24-01-2002;

Concessione Edilizia di Variante n. 39 del 17-09-2002;

All'atto del sopralluogo il sottoscritto ha verificato la rispondenza delle opere realizzate al progetto di variante depositato in Comune di Auditore e all'accatamento.

▪ **Verifica trascrizioni, iscrizioni e annotazioni**

In base alla certificazione agli atti, risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONI**

- COMPRAVENDITA, trascritta in data 21-06-2005 Registro Particolare n. 2614, con riferimento al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Auditore al foglio 14 con il mappale 170 sub. 76, sub. 78, sub. 79, sub. 80, sub. 81, sub. 82, sub. 83, sub. 84, sub. 85, sub. 97, sub. 99, sub. 104, sub. 108, sub. 109, sub. 110, sub. 111, sub. 121, sub. 122, sub. 127

**ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di £ 3.000.000.000 a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 26-05-2000 al n. 620 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] successivamente frazionata a rogito Dott. Caffero Enrico del 15-11-2002 Rep. n. 77886 (annotazione Reg. Part. n. 40 del 13-01-2003) ed accollo delle seguenti ipoteche a carico della società [REDACTED]



- € 124.000,00 con riferimento al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Auditore al foglio 14 mappale 170 sub. 76;
- IPOTECA VOLONTARIA, per la somma complessiva di £ 5.000.000.000 a favore della [REDACTED] con sede ad [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 26-05-2000 al n. 621 Reg. Part. a carico della società [REDACTED] successivamente frazionata a rogito Dott. Cafiero Enrico del 30-01-2003 Rep. n. 79605 (annotazione Reg. Part. n. 255 del 20-03-2003) ed accollo delle seguenti ipoteche a carico della società [REDACTED]
  - € 60.000,00 con riferimento al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Auditore al foglio 14 mappale 170 sub. 121 e sub. 110;
  - € 60.000,00 con riferimento al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Auditore al foglio 14 mappale 170 sub. 122 e sub. 111;
  - € 164.000,00 con riferimento al fabbricato censito al N.C.E.U. del comune di Auditore al foglio 14 mappale 170 sub. 127 e sub. 99;
- IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 30-03-2011 al n. 403 Reg. Part. con riferimento al fabbricato censito al NCEU del Comune di Auditore (PU) al Foglio 14 mappale 578 sub. 76-78-79-80-81-82-83-84-85-97-99-104-108-109-110-111-121-122-127 a favore della Banca delle Marche Spa a carico della società [REDACTED]

#### ANNOTAZIONI

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 13-01-2003 Registro Particolare n. 40, annotazione a iscrizione Registro Particolare n. 620 del 26-05-2000;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 20-03-2003 Registro Particolare n. 255, annotazione a iscrizione Registro Particolare n. 621 del 26-05-2000;

#### ▪ Stima commerciale

STIMA COMMERCIALE : Nella valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima ci si è attenuti al "criterio dell'ordinarietà", nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi.

Il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona.

Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.



Fattore determinante nella formulazione del valore dell'immobile è la grave crisi che da vari anni sta interessando il mercato immobiliare nazionale, che nella provincia di Pesaro e Urbino ha determinato una contrazione delle compravendite.

In riferimento a quanto esposto è stato fissato il seguente valore a mq. di superficie commerciale :

**valore al mq. di superficie commerciale € 1.200,00**

Pertanto essendo stata calcolata la consistenza dell'appartamento, degli uffici, del negozio, dei garage e delle cantine in mq. 470,50 commerciali, si avrà :

mq. 470,50 x € 1.200,00/mq. = € 564.600,00 che si arrotonda a

**€ 565.000,00 (valore immobile oggetto di stima)**

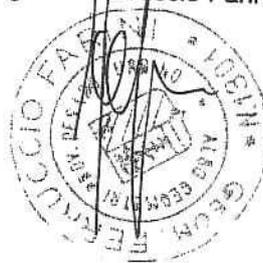
Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Mappa catastale
- Visure catastali
- Elaborati planimetrici
- Planimetrie catastali
- Visure presso la Conservatoria dei RR.II.

Fermignano, li 23-04-2013

IL PERITO-ESTIMATORE

geom. Ferruccio Farini





## UFFICI DEL GIUDICE DI PACE DI URBINO

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA TECNICA

no 521/13 SIG 8

L'anno ~~DUEMILATREDDICI~~ addi TRE del mese di GIUGNO, nella sede dell'intestato ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso il **geom. Ferruccio Farini**, nato a Barberino di Mugello (FI) il 18-09-1962, residente a Fermignano (PU) in Via Monte Petrano n. 3, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Pesaro e Urbino al n. 1301, con studio in Fermignano in Via Mazzini 7/b, della cui identità io Cancelliere sono certo, nella sua qualità di perito ha chiesto di asseverare con giuramento l'allegata perizia.

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di Legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la seguente formula: **"Giuro di avere bene e fedelmente compiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità"**.

Perché consti quanto sopra, si è redatto il presente verbale che viene letto, confermato e sottoscritto.

03 GIU 2013

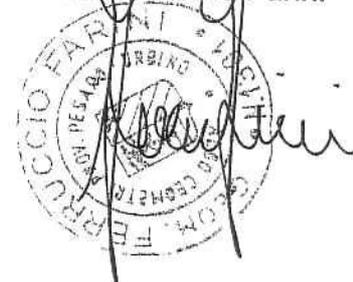
**IL CANCELLIERE**

(Dott. A. Cini)



Il perito

Geom. Ferruccio Farini



arch. DAVIDE GEMINIANI  
Via M.L.King, 28 - 61122 PESARO  
c.f. - GMNDVD72A12G 479C p. iva - 02077660419  
Mobile 3334588014  
studiomicromega@alice.it - davide.geminiani@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI URBINO  
SEZIONE FALLIMENTARE

**CONCORDATO N. 1/2013**

Giudice Delegato: Dott. Vito Savino  
Commissario Giudiziale: Rag. Galdenzi Angelo  
Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Davide Geminiani

**PARERE DI CONGRUITA' DELLA PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

su Unità immobiliari (n.3 appartamenti, n.1 negozio, n.8 cantine e n.7 garage) site a Auditore (PU) località Casinina, Piazzale S.Pertini

foglio 14 particella 578, subalterni: 76-78-79-80-81-82-83-84-85-97-99-104-108-109-110-139-140-127

redatta dal geom. F. Farini.

Pesaro, 24 gennaio 2014

CTU INCARICATO

Arch. Davide Geminiani

## **PARERE DI CONGRUITA' DELLA PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**su Unità immobiliari (n.3 appartamenti, n.1 negozio, n.8 cantine e n.7 garage) site a Auditore (PU) località Casinina, Piazzale S.Pertini**

foglio 14 particella 578, subalterni: 76-78-79-80-81-82-83-84-85-97-99-104-108-109-110-139-140-127

**redatta dal geom. F. Farini.**

La relazione qui redatta, ha lo scopo di verificare il valore commerciale espresso dalla perizia redatta dal geom. F.Farini, delle seguenti unità immobiliari: n.1 negozio al piano terra su Piazzale Pertini (primo piano sottostrada), n.3 appartamenti di cui due al piano primo e uno al secondo, n.7 garage e n.8 cantine al piano interrato, identificate nel catasto fabbricati con la Particella 578, Foglio 14, Subalterni: 76-78-79-80-81-82-83-84-85-97-99-104-108-109-110-139-140-127 site ad Auditore (PU) località Casinina, Piazzale S.Pertini s.n.c., di proprietà della [REDACTED]

Il parere di congruità che mi accingo ad esprimere, riguarda delle unità immobiliari che fanno parte di un complesso edilizio multifunzionale con residenze e attività di vario tipo.

Il fabbricato si affaccia sia sulla strada provinciale Fogliense, che al lato opposto su Piazzale Pertini, quest'ultimo dotato di ampio parcheggio pubblico. Territorialmente Casinina, è al centro della zona di espansione del comune di Auditore, in ottima posizione a servizio del nucleo urbano comunale. Il valore commerciale del bene in esame subisce le logiche e le problematiche delle realtà dell'entroterra, dove, preceduto da un periodo di gonfiate aspettative speculative legate al settore immobiliare, si è costruito tanto sovrastimando le necessità insediative ed urbanistiche del territorio e che in congiuntura con la crisi economica ed il calo dell'occupazione delle attività produttive presenti in zona, ha creato nell'edilizia un alto numero di invenduti e di opere non terminate.

La perizia in oggetto, esegue una stima dell'immobile analizzando la tipologia, le caratteristiche costruttive e tecnologiche, ed infine lo stato di manutenzione del fabbricato, attribuendo a questo un valore proporzionato alle destinazioni d'uso in corso. Il metodo di valutazione adottato dalla perizia è comparativo, senza però citare esempi di compravendita o di stime per edifici analoghi.

Il geom. Farini assegna un valore commerciale di 1.200 €/mq, sia alle residenze sia al negozio; inoltre applica coefficienti di riduzione al garage (50%) e alle cantine (50%), non differenziando o non mettendo in evidenza, i parametri di riduzione alle superfici reali sviluppate dai terrazzi, dalle rampe di accesso private e dagli scoperti.

Procedo quindi, ad una verifica più analitica delle superfici disponibili lorde dei tre appartamenti delle superfici lorde del negozio delle cantine e dei parcheggi.

La stima è per alloggio con parcheggio. I garage nella stima e nei conteggi sono stati sempre inseriti insieme agli alloggi, questo perché va ricordato, sono *Pertinenziali* cioè destinati in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare principale, quale l'appartamento.

*La superficie vendibile è stata calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri, 50% di garage a box auto, 30% delle cantine (in quanto*

disgiunti nella vendita dagli alloggi), 30% dei terrazzi al piano, 5% delle zone pavimentate esterne esclusive.

- La superficie dei box garage non comprende la rampa d'accesso e la corsia di disimpegno.

- Il calcolo della superficie dei terrazzi è effettuato sul limite della pavimentazione.

Sub 139 +111 Alloggio con parcheggio di pertinenza			SUPERFICI REALI	SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI	
<b>Alloggio (SUL)</b>	100%	piano primo	84,47	84,47	
<b>garage(sub.111)</b>	50%	piano seminterrato	16,50	8,25	
<b>terrazze-balconi</b>	30%	piano primo	4,80	1,44	
<b>scoperti di pertinenza</b> (zone pavimentate esterne esclusive)	5%		6,50	0,33	
<b>TOTALE</b>				<b>94,49</b>	<b>TOTALE sup. vend.</b>

Sub 140 +110 Alloggio con parcheggio di pertinenza			SUPERFICI REALI	SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI	
<b>Alloggio (SUL)</b>	100%	piano primo	86,74	86,74	
<b>garage(sub.110)</b>	50%	piano seminterrato	16,60	8,30	
<b>terrazze-balconi</b>	30%	piano primo	7,30	2,19	
<b>scoperti di pertinenza</b> (zone pavimentate esterne esclusive)	5%		33,00	1,65	
<b>TOTALE</b>				<b>98,88</b>	<b>TOTALE sup. vend.</b>

Sub 127 +99 Alloggio con parcheggio di pertinenza			SUPERFICI REALI	SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI	
<b>Alloggio (SUL)</b>	100%	piano secondo	87,12	87,12	
<b>garage(sub.111)</b>	50%	piano seminterrato	17,70	8,85	
<b>terrazze-balconi</b>	30%	piano secondo	25,50	7,65	
<b>scoperti di pertinenza</b> (scala aperta esclusiva)	5%		6,90	0,35	
<b>TOTALE</b>				<b>103,97</b>	<b>TOTALE sup. vend.</b>

Sub 76 Negozio			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Negozio (SUL)</b>	100%	piano seminterrato	77,00	77,00	
TOTALE				<b>77,00</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 97 Garage			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Garage (SUL)</b>	50%	piano seminterrato	17,70	8,85	
TOTALE				<b>8,85</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 104 Garage			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Garage (SUL)</b>	50%	piano seminterrato	32,10	16,05	
TOTALE				<b>16,05</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 108 Garage			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Garage (SUL)</b>	50%	piano seminterrato	19,70	9,85	
TOTALE				<b>9,85</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 109 Garage			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Garage (SUL)</b>	50%	piano seminterrato	18,90	9,45	
TOTALE				<b>9,45</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 78 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	9,00	2,70	
TOTALE				<b>2,70</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 79 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	5,90	1,77	
TOTALE				<b>1,77</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 80 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	10,40	3,12	
TOTALE				<b>3,12</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 81 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	12,25	3,68	
TOTALE				<b>3,68</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 82 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	10,50	3,15	
TOTALE				<b>3,15</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 83 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	9,50	2,85	
TOTALE				<b>2,85</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 84 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	10,00	3,00	
TOTALE				<b>3,00</b>	TOTALE sup. vend.

Sub 85 Cantine			<i>SUPERFICI REALI</i>	<i>SUPERFICI VENDIBILI/ COMMERCIALI</i>	
<b>Cantine (SUL)</b>	30%	piano seminterrato	7,10	2,13	
TOTALE				<b>2,13</b>	TOTALE sup. vend.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE complessiva stimata è di **mq 440,93**, arrotondato a **441,00 mq**.  
Le misurazioni delle superfici reali sono state fatte sulle planimetrie catastali, sono quindi suscettibili di piccole variazioni.

La perizia invece stima la superficie commerciale complessiva in 470,50 mq, la differenza è dovuta alla diversa valutazione che è stata fatta per il coefficiente di riduzione che esprime il valore di mercato delle cantine; infatti se è pertinente assegnare il coeff. del 50% ai garage non lo è per le cantine che di prassi sono stimate intorno al 30% in virtù della ridotta flessibilità nell'utilizzo rispetto a un garage.

Poiché si ritiene che tutti gli alloggi siano simili per caratteristiche e per valore, per cui si applica un valore al mq unitario per tutti i 3 alloggi con parcheggio annesso.

Anche i garage e le cantine hanno caratteristiche simili e quindi un valore al mq omogeneo.

Discorso a parte va fatto per il negozio. La precedente perizia accomuna il negozio agli alloggi attribuendogli il medesimo valore economico, valutazione che andrebbe in qualche modo giustificata, cosa che non è stata fatta, visto che solitamente hanno valori divergenti.

Non essendoci un mercato di spazi con destinazione terziaria o commerciale, vista la piccola realtà di Casinina e Auditore, non si può utilizzare il metodo comparativo. L'unica possibilità è fare una valutazione di merito rispetto al valore immobiliare degli alloggi, cioè valutare se un negozio possa avere più possibilità a essere acquistato, se esiste una ipotetica domanda e un bacino di probabili utilizzatori dei servizi forniti da attività terziarie.

Criteri di giudizio per potere valutare il valore di mercato del negozio rispetto ad un alloggio: posizione, realtà simili, domanda, parcheggi e servizi, necessità di servizi, attività di vicinato, qualità e prestazioni degli esercenti nella prossimità, prezzo di affitto, andamento del mercato delle attività.

Inoltre con una indagine compiuta tra gli affittuari dei negozi sul fronte della Strada Fogliense, ci è stato fornito il valore di locazione del sub.17, che proveremo a utilizzare come parametro per fare la stima di capitalizzazione del reddito.

La posizione del fabbricato è strategica rispetto al tessuto urbano; intorno all'edificio si svolgono tutte le attività commerciali, terziarie e di zona. Lungo la Strada Fogliense vi sono le attività di maggiore rilievo per una realtà di paese: bar pasticceria, farmacia, cartoleria; nella prossimità si trova la chiesa con la parrocchia, un ristorante/albergo, nella parte del fabbricato che si affaccia sul piazzale Pertini, vi sono un'erboristeria un super mercato e varie attività. Un piccolo centro nevralgico.

La posizione del negozio oggetto di stima non ha affaccio diretto sul Piazzale Pertini ma rimane laterale, è al piano terra rispetto al parcheggio e quindi visibile e facilmente accessibile.

Visto l'esiguità di condizioni simili nella frazione, il locale può avere un certo interesse commerciale, quindi dato 1200 € il valore di mercato degli alloggi stimo possa essere applicato un incremento del 8% circa per il negozio, quindi 1300,00 €/mq.

Facciamo una verifica del prezzo ipotizzato con la capitalizzazione del reddito sulla base dell'affitto del negozio fronte strada prima citato. L'affitto del locale come riferito è € 470 al mese per uno sviluppo di circa mq 78,30, da cui un prezzo di affitto pari a 6,00 €/mq.

Il negozio preso in esame ha una visibilità e posizione "esclusiva" forse la migliore nel paese, quindi al prezzo di 6€/mq applichiamo un deprezzamento del 15% si ottiene così un valore di affitto pari a 5,10€/mq. Il valore di locazione al mq per mese rilevato dall'Agenzia delle Entrate è nel suo massimo valore pari a 3,2 €/mq. Quindi i valori effettivi di 6,00 €/mq e quello ipotizzato di 5,10€/mq sono entrambi superiori a quanto stimato per un alloggio, conferma che il negozio possa avere un valore maggiore.

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (AL NETTO), si procede tramite la stima del valore di mercato con il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto, dove  $V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione netto}$ . Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi:

- 1- stima del reddito lordo ordinario;
- 2- stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- 3- stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- 4- apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
- 5- formulazione del giudizio di stima.

Mensilità = *valore di locazione medio* (€/m<sup>2</sup> x mese) x *consistenza bene oggetto di stima* (mq) =  
5,10 x 77,00 = **392,70 €/mese.**

**Annualità (reddito lordo) = mensilità (€/mese) x 12 mesi = 392,70 x 12 = 4.712 €/anno circa**

#### Spese in detrazione - Reddito Netto

*Usiamo fonti bibliografiche, più idonee per le analisi su piccole realtà.*

Spese in detrazione : (media tra *Fortederossi-Michieli- Realfonzo*). Tot= 28,5 %

- a- Manutenzione = -4% (val. max) (rif. *Realfonzo A. (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma*)
- b- Assicurazione = -0.5%
- c- Amministrazione e servizi = -8%
- d- Sfitti e inesigibilità = -4%
- e- Reintegrazione = -1%
- f- Imposte = -11%

Reddito Netto = *reddito lordo* (€/anno) - *spese in detrazione* (€/anno) = €4.712 - 28,5% = **3.369€/anno**

#### Stima del Saggio di Capitalizzazione Medio Ordinario

Si considera il saggio riportato da Marcellino Orefice, Estimo, UTET 2000. per i centri di limitate dimensioni, pari a 4,0% e il saggio di capitalizzazione desunto dai dati OMI con la formula espressa al mq:  $Saggio = L(\text{locazione})/V(\text{€}/\text{mq}) = 2,8\%$ ; Adottiamo come saggio di capitalizzazione la media ottenuta 3.40%.

*Aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione medio ordinario*

*Sono anch'esse stimate in base agli intervalli forniti da Marcellino Orefice, Estimo, UTET 2000:*

Car. Intrinseche

*Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria  $\pm 0,12\%$*

consideriamo +0,04 per la presenza di fattori di deterioramento che necessitano di interventi

*Età dell'edificio  $\pm 0,10\%$*

consideriamo +0,03 in quanto edificio ristrutturato da quasi 10 anni

Car. Produttive

*Quota rispetto al piano stradale  $\pm 0,08\%$*

consideriamo +0,03 in quanto molte unità sono interrato e gli appartamenti al secondo e terzo piano con un accesso non visibile da strada .

**V mercato(Per Capitalizzazione Dei Redditi)** = *reddito netto annuale /saggio di capitalizzazione = 3.369/3,50%*  
(3,40+0,04+0,03+0,03) = **96.257,00 €**

Valore di Mercato del Negozio (*calcolato con la capitalizzazione dei redditi*) è stimato essere **96.257,00 € con un prezzo €/mq pari a 1.250,00**

Facendo una media tra quanto ipotizzato (1300€/mq) e con quanto ottenuto con la capitalizzazione del reddito (1250€/mq), stimiamo essere il:

**VALORE DI MERCATO DEL NEGOZIO di 97.790,00 € con un prezzo unitario pari a 1.270,00 €/mq**

Per gli alloggi, i parcheggi e le cantine la precedente perizia stima essere 1200,00€/mq il valore al mq di superficie commerciale; per verificarne l'attualità e la correttezza usiamo come elemento di confronto le quotazioni immobiliari sviluppate dall'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2013.

L'area in oggetto ricade in una zona OMI D1 microzona 1, periferica/PERIFERICA.

La consultazione fornisce risultati per aree a destinazione Residenziale.

Il valore di mercato di un alloggio ricadente nella tipologia delle abitazioni civili con stato conservativo normale, è stimato da 1000 €/mq a 1350 €/mq. Il valore qui espresso ha un range poiché tiene conto delle variabili intrinseche del bene, posizione, tipologia abitativa, frazionamento della proprietà, ecc.. Le u.i. in analisi, per le valutazioni esposte in precedenza, il valore dei beni in analisi, potrebbero collocarsi nel valore intermedio identificato dall'Agenzia del Territorio cioè 1175-1200€/mq. I Valori ipotizzati dall'OMI fanno riferimento al 1 semestre 2013

quindi corrispondenti al periodo preso in esame dalla perizia. A distanza di un semestre il valore espresso potrebbe essere corretto leggermente al ribasso.

Assumendo 1200 €/mq come probabile valore di stima delle u.i. (salvo il negozio) risulta quindi essere congruo il valore stimato dal geom, Farini.

Il valore di mercato, in questa fase di stagnazione e nel contempo di speculazione, è instabile e fuorviante, pur tuttavia il valore stimato e quello di mercato dovrebbero coincidere.

Riporto anche l' "Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>) nel Comune di Auditore" (All.4) fornito dal sito Immobiliare.it, individua il prezzo di vendita del 2013 intorno a 1.200 €/mq con un picco al rialzo nel dic. 2013; visto la scarsità di negoziazioni la media proposta non è significativa.

#### *In sintesi:*

LA SUPERFICIE COMMERCIALE complessiva stimata è arrotondata a **441,00 mq**.

I valori di mercato al mq sono: **1.270 €/mq** per il negozio; **1.300 €/mq** per la residenza, garage e cantine.

Il valore totale degli immobili oggetto di stima è dato da:

**alloggio+garage (sub 130+111) arrotondato: € 113.400,00**

**alloggio+garage (sub 140+110) arrotondato: € 118.800,00**

**alloggio+garage (sub 127+ 99 ) arrotondato: € 124.800,00**

**negozio (sub 76): € 97.790,00**

**garage (sub 97) arrotondato: € 10.680,00**

**garage (sub 104) arrotondato: € 19.320,00**

**garage (sub 108) arrotondato: € 11.880,00**

**garage (sub 109) arrotondato: € 11.400,00**

**cantina (sub 78): € 3.240,00**

**cantina (sub 79) arrotondato: € 2.160,00**

**cantina (sub 80) arrotondato: € 3.720,00**

**cantina (sub 81) arrotondato: € 4.440,00**

**cantina (sub 82) arrotondato: € 3.840,00**

**cantina (sub 83) arrotondato: € 3.480,00**

**cantina (sub 84): € 3.600,00**

**cantina (sub 85) arrotondato: € 2.520,00**

La stima non tiene conto delle superfici derivanti dagli spazi condominiali (Beni Comuni Non Censibili), che saranno comunque cedute in percentuale millesima in caso di vendita.

**VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA: 535.070,00 € arrotondato a 535.000,00 €.**

Il valore totale stimato nella perizia è di 565.000,00 €, la differenza è dovuta alla diverse superfici commerciali sviluppate ai parametri di riduzione utilizzati e infine alla diverso valore al mq applicato al negozio. Essendo la differenza inferiore al 10% si può ritenere congruo il valore totale espresso dalla perizia ma non le metodiche di calcolo.

N.B. Nel parere di congruità precedentemente espresso si è utilizzato il materiale e i dati forniti dalla perizia giurata, rimettendosi alla veridicità delle informazioni fornite. Sono solo state evidenziate qualora presenti, le incongruenze, le eventuali carenze o negligenze.

In Allegato

- Inquadramento del immobile.
- Inquadramento dei sub interessati dalla stima.
- Quotazioni immobiliari Ufficio del Territorio

*Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.*

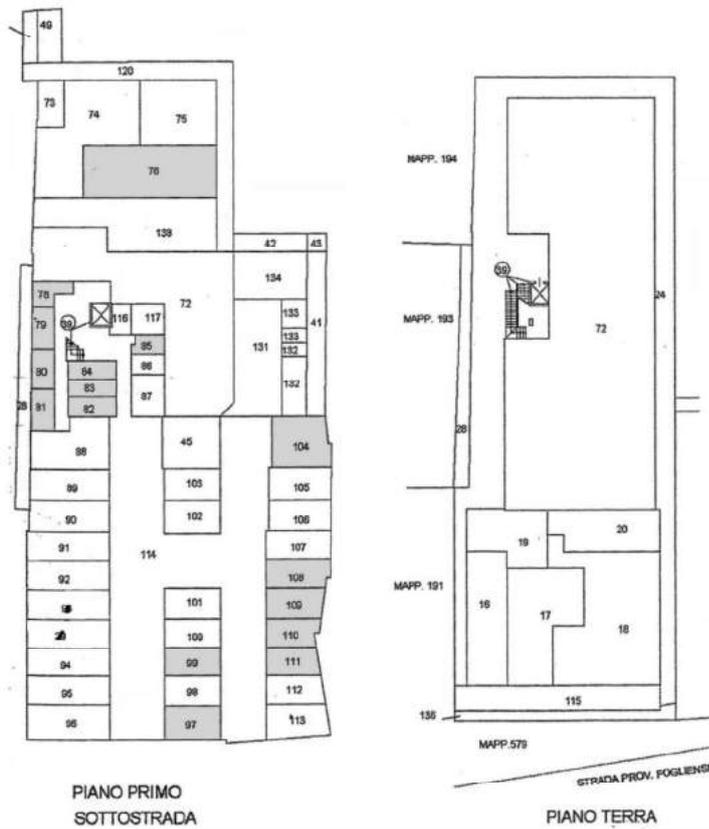
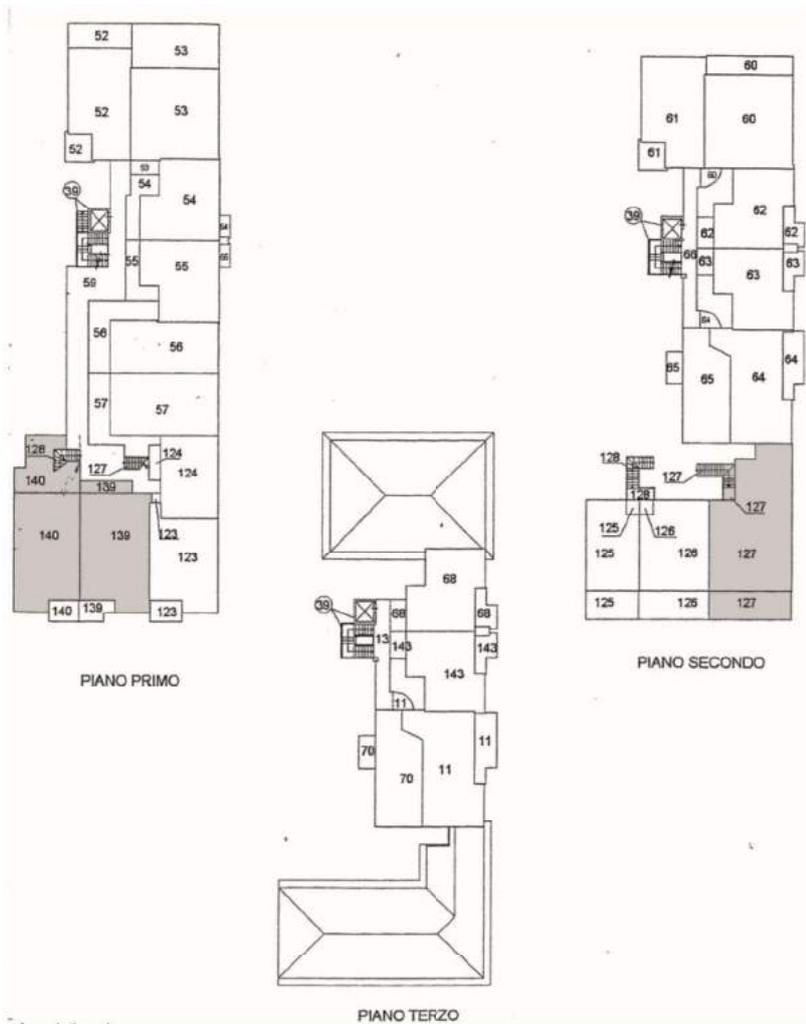
Pesaro, 24 gennaio 2014

CTU INCARICATO

Arch. Davide Geminiani

Allegato 1







Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: AUDITORE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1100	L	2	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1550	L	2,7	3,7	L

**Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)**

Nel mese di Dicembre 2013 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.575 per metro quadro, contro i € 1.168 registrati il mese di Marzo 2013 (con un aumento del 34,89% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Auditere ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2013, con un valore di € 1.575 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Luglio 2013: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 855 per metro quadrato.



	Mar '12	Giu '12	Set '12	Dic '12	Mar '13	Giu '13	Set '13	Dic '13
Prezzo Medio	nd	nd	nd	nd	1.168	1.194	nd	1.575
Appartamento	nd	nd	nd	nd	1.168	1.194	nd	nd