

TRIBUNALE DI ANCONA
Area Civile
Fallimenti e Procedure Concorsuali
n. 1/2024 Liquidazione Controllata
PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE ED USUFRUTTO

Il sottoscritto ing. Tomei Salvatore, nato a [REDACTED]
[REDACTED], ha ricevuto, in data 31/05/2024, dal Curatore della Procedura n. 1/2024 Liquidazione Controllata Dott. Comm. [REDACTED]
[REDACTED], l'incarico di procedere alla stima del valore di mercato della Unità Immobiliare sita in Castelfidardo (AN), in Via Podgora n. 61 ed del relativo usufrutto ceduto a persona fisica nata il 14.08.1961.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione con Box al Piano Seminterrato risultante al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo come segue:

Agenzia delle Entrate – Territorio -Catasto Fabbricati – Comune di CASTEFIDARDO (AN) (Codice: F978)									
N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita (€)
							Totale	Coperta	
1	19	316	10	A/2	5	7,5 vani	163 m ²	155 m ²	464,81
2	19	316	11	C/6	5	67 m ²		71 m ²	128,03

INTESTATI

1	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà' 1000/1000
2	[REDACTED]	(8) Usufrutto 1000/1000

1

Lo scrivente ha preso visione delle unità immobiliari di cui sopra in data 21 giugno 2024 dalle ore 15.30 circa.

L'Unità Immobiliare di cui si tratta è parte di una costruzione plurifamiliare con quattro appartamenti per complessivi n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato; i due appartamenti del primo piano sono dotati entrambi di mansarda parziale avente ingresso separato, hanno il terrazzo che costituisce solaio calpestabile per una parte dell'appartamento sottostante, il tetto di copertura finale è spiovente e ricoperto di tegole ed appare realizzato con un solaio di copertura inclinato in c.a. opportunamente coibentato con tegole.

La costruzione e appare realizzata con la tecnica costruttiva e secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione: la struttura portante realizzata con pilastri e travi in calcestruzzo armato, i solai di tipo "Varese" (travetti, tavelloni, calcestruzzo e piano di calpestio: si tratta della tecnica usuale delle costruzioni in c.a.), le chiusure verticali in mattoni forati in laterizio, gli infissi in legno.

L'unità immobiliare è stata costruita in forza della "Concessione a edificare" del Comune di Castelfidardo N. 52-1992 e successive varianti autorizzate ed è stata ultimata il 22/07/1993 con dichiarazione di agibilità del 24/09/1993 si presenta in normale stato di esercizio e non appaiono esigenze di manutenzione straordinaria.

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto sopra descritto, lo scrivente attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale ed inoltre attesta la conformità ai sensi della vigente normativa urbanistica, come da allegati forniti dal Comune di Castelfidardo

Gli allegati qui compiegati riportano le visure catastali e un estratto della documentazione esistente agli Atti del Comune di Castelfidardo; si tratta di un estratto teso a limitare all'essenziale le 132 pagine inviate con Posta Elettronica Certificata riguardanti l'intero edificio in questione.

Sono anche allegate alcune foto dell'immobile realizzate in sede di accesso il 21/06/2024 con una foto esterna tratta da [REDACTED].

Al fine di stabilire un valore di mercato probante inteso come punto d'incontro tra prezzo pagato ed offerta in vendita senza alcun vincolo, come stabilisce il Codice delle Valutazioni Immobiliari, Quinta edizione, 2018, edito da Tecnoborsa, sono state prese a riferimento le fonti disponibili:

1. l'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia delle Entrate,
2. gli atti di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi nell'ambito di una zona prossima a quella in esame,
3. l'analisi delle offerte in vendita, in zona, di unità immobiliari paragonabili, consultabile attraverso gli annunci reperibili attraverso la rete internet.

2

Dette analisi forniscono un valore di riferimento parametrico riferito ad un metro quadrato di superficie equivalente calcolata secondo quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

1. OMI

Si riportano di seguito gli ultimi valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: ANCONA – Comune: CASTELFIDARDO

Fascia/zona: Semicentrale/ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO OVEST

Codice di zona: C1 – Microzona catastale n.: 3

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	1050	1350	L	5,3	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L	6,3	8,5	L



Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1100	L	4,2	5,6	L
Box	NORMALE	450	650	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	6,3	9	L

La tabella OMI presenta complessivamente una variabilità legata alla categoria catastale con una ulteriore distinzione tra nuove costruzioni o che presentano importanti interventi di recupero funzionale e costruzioni di tipo “normale” (si ricorda che l’OMI considera tale l’insieme dello stato di esercizio e manutenzione dell’intero gruppo di immobili appartenenti alla microarea considerata.

Il valore di riferimento del prezzo per metro quadro equivalente calcolato secondo i suggerimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate-Territorio per il calcolo della superficie catastale si posiziona tra quelli del primo rigo della tabella e dunque appare equo un valore da assegnare che si posiziona attorno al minimo di €1.050/m², valore che tiene conto della distanza dal centro storico e dai relativi servizi e dell’anzianità della costruzione che è di oltre 30 anni.

2. Confronto con atti di compravendita in zona, risultanti dalla Conservatoria di Ancona nell’ultimo biennio circa.

Attraverso la Piattaforma “**██████████**” interfacciata con il Catasto e le Conservatorie, sono stati rintracciati due atti di compravendita da impiegare per confronto attraverso il metodo MCA (Market Comparison Approach):

1. Atto della Conservatoria dei registri immobiliari di Ancona - AN002023005567 – Numero di registro: 5567 - Anno/Mese: 2023/4 - Numero: 2010227: si tratta di un atto di compravendita riguardante un appartamento situato nella stessa Via Podgora di mq 146, concluso circa un anno fa.
2. Atto della Conservatoria dei registri immobiliari di Ancona - AN002021021213 - Numero di registro: 21213 - Anno/Mese: 2021/12 - Numero: 1331014 si tratta di un atto di compravendita situato in Via Gobetti, limitrofa alla Via Podgora, di mq 174.

Entrambe le copie di detti documenti restano agli atti dello scrivente, la ricerca è stata limitata per non costituire ulteriore aggravio.

Nel primo caso si tratta di una abitazione di tipo economico Categoria catastale A/3, la costruzione è in muratura ultimata nel 1960 in cattivo stato di manutenzione ed il prezzo per metro quadrato equivalente è stato di € 85.500,00/m² 156 = € 548,08. E’ un valore che si colloca al disotto del minimo valore OMI riportato dall’Agenzia delle Entrate di € 790/m².

Nel secondo caso si tratta di una compravendita conclusa il 22 dicembre 2021, circa due anni e mezzo fa e riguarda una abitazione cat. A/2 facente parte di una palazzina plurifamiliare costruita nel 1990, in condizioni generali molto buone: il prezzo pagato per metro quadrato equivalente è stato di € 185.000,00/m² 199,5 = € 927,32.



Si tratta di un valore, legato al mercato reale di compravendite effettive, che si colloca attorno ai minimi rappresentati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare più sopra richiamato.

3. Offerte in vendita.

Sono state esaminate n. 87 offerte di immobili in vendita ed il prezzo richiesto presenta una forbice compresa tra un minimo di € 470/m² ed un massimo di € 2.300/m² che conferma ed amplifica la forbice tra valori minimo e massimo riscontrata dall'Osservatorio, con un valore medio di € 1.330/m².

Occorre tener conto che in generale il venditore offre ad un prezzo maggiore (in generale attorno al 20%) di quanto effettivamente sarà oggetto di trattativa conclusiva e viene confermata la variabilità del valore unitario in dipendenza di vari fattori come l'epoca di costruzione, la posizione, la distanza dai servizi necessari (scuole, uffici pubblici, negozi al dettaglio ecc.); ne deriva un valore aritmetico di € 1.064,00/m²

In conclusione, prendendo a riferimento i risultati dei tre riferimenti sopra esposti, il sottoscritto perito estimatore considera equo il valore di € 1.000/m² da applicare per l'appartamento di civile abitazione nel caso in esame, mentre ritiene equo un valore per il garage cat. C/6 un valore che tenga conto dell'effettivo andamento dello specifico mercato dei box auto, senza fare pedissequo riferimento al riferimento suggerito dall'Agenzia del territorio per il calcolo delle superfici equivalenti (50%).

Il 50% è un riferimento di tipo generale, la cui applicazione in concreto deve scontare il contesto di riferimento: in altre parole un box in un Centro storico di una zona fortemente urbanizzata può valere ben più del 50% indicato in via generalizzata, così come in una zona come l'area urbana di Castelfidardo, largamente dotata di spazi urbani, il box assume un rilievo minore che si riflette sul valore di mercato così come si evince dai valori OMI che rappresentano un valore inferiore di circa il 10% in meno rispetto al 50% teoricamente assegnabile, e dunque un valore di € 400/m² per il garage.

La superficie equivalente da considerare è quella catastale corrispondente alla superficie coperta dell'appartamento, compreso l'impronta delle murature che vengono calcolate automaticamente dal Catasto stesso tenendo conto del 50% dei muri confinanti con i fondi di terzi; l'autorimessa viene considerata al valore di € 400/m².

Il valore di mercato V_M che lo scrivente assegna alle unità immobiliare come prima descritte vale dunque:

- **Appartamento con soffitta: $V_{M1} = € 1.000,00 \times m^2_{EQ} 163 = € 163.000,00$**
 - **Garage: $V_{M2} = € 400,00 \times m^2_{EQ} 71 = € 28.400,00$**



[REDACTED]

L'intero cespite, oggetto della presente stima assume un valore di mercato complessivo pari a:

$$V_{Mtot} = V_{M1} + V_{M2} = \text{€ } (163.000,00 + 28.400,00) = \text{€ } 191.400,00$$

(centonovantunomilaquattrocento/00)

Ciò premesso si procede alla stima del valore dell'usufrutto, sia per l'intero cespite costituito dall'appartamento e il Garage, sia per ciascuno dei due addendi separatamente.

Con Decreto 21 dicembre 2023 del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, sono state adeguate le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi. (G.U. n. 302 del 29-12-2023). Il Decreto prende atto di analogo decreto del 29 novembre 2023 (GU n. 288 del 11-12-2023) con cui lo stesso Ministero dell'economia e delle finanze stabilisce che il saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile è fissata al 2,50 per cento in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2024.

In particolare, pubblica la seguente tabella che fornisce il coefficiente che lega l'età del beneficiario al valore della piena proprietà dell'immobile:

Età' del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Età' del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	38	da 64 a 66	20
da 21 a 30	36	da 67 a 69	18
da 31 a 40	34	da 70 a 72	16
da 41 a 45	32	da 73 a 75	14
da 46 a 50	30	da 76 a 78	12
da 51 a 53	28	da 79 a 82	10
da 54 a 56	26	da 83 a 86	8
da 57 a 60	24	da 87 a 92	6
da 61 a 63	22	da 93 a 99	4

In concreto, nel caso in esame con l'usufruttuario nato il 14/08/1961 e quindi di età compresa tra 61 e 63 anni, si utilizza il coefficiente moltiplicatore della rendita annua indicato in tabella e pari a 22.

La rendita annua complessiva, tenuto conto del saggio di interesse legale del 2,5%, vale:

$$R.A. = \text{€ } 191.400,00 \times 2,5\% = \text{€ } 4.785,00$$

Ne deriva un valore dell'Usufrutto Vitalizio complessivo, alla data odierna pari a:

$$V_{UV} = \text{€ } 4.785,00 \times 22 = \text{€ } 105.270,00$$

[REDACTED]

[REDACTED]

Si tratta di una percentuale del 55% del valore intero.

Per completezza di relazione si riporta il valore della nuda proprietà che è pari a:

$$V_{\text{NudaP.}} = € (191.400,00 - 105.720,99) = € 85.680$$

I conteggi, sopra riferiti all'intero cespite, sono riportati anche separatamente sia per l'appartamento Sub 10, sia per il garage Sub 11:

Rendita Annuo Appartamento Sub 10 = € 163.000,00 x 2,5% = € 4.075,00

Usufrutto Vitalizio Appartamento Sub 10 = € 4.075,00 x 22 = € 89.650,00

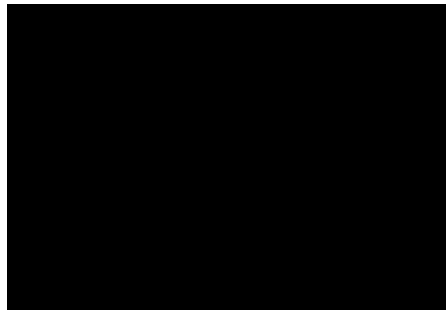
Rendita Annuo Garage Sub 11 = € 28.400,00 x 2,5% = € 710,00

Usufrutto Vitalizio Garage Sub 11 = € 710,00 x 22 = € 15.620,00

Si prende atto che alla data attuale, prossima alla variazione tabellare del 63° anno per cui di precisa che i parametri segnalati per il calcolo del valore dell'usufrutto, dopo il 14 agosto 2024 e fino al 13 agosto 2026 diventeranno 20 e 50 ed il valore complessivo dell'usufrutto, sarà pari alla Rendita annua moltiplicato il nuovo parametro 20 e dunque:

Valore dell'Usufrutto Vitalizio dell'intera Unità Immobiliare come prima descritta e far data dal 15/08/2024 e fino al 14/08/2026 = € 4.785,00 x 20 = € 95.700,00 (novantacinquemilasettecento/00)

In fede,



Ancona, 22/07/2024
Allegati vari

