

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo



Determinazione del valore più probabile di mercato dei beni afferenti alla società --- omissis ---

Beni immobili in Sansepolcro (AR) - Rif catastali F. 58, Part. 1267, Sub 82

➤ *Valutazione del più probabile valore di mercato*

Sansepolcro, 24/10/2022

Il Tecnico

Renzacci Gianluca

RELAZIONE TECNICA

Relazione tecnica illustrativa

Richiedente : Fabiola Polverini, Dottore Commercialista, Revisore Legale
In qualità di **Curatore Fallimentare** della società --- omissis --- proprietaria dei locali oggetto di stima

Comune: **Sansepolcro** Provincia: **AREZZO**

Rif. Catastale: Foglio 58 Particella 1267 Subalterno 82

Descrizione:

I locali oggetto di stima sono ubicati in un fabbricato di maggiori dimensioni originariamente utilizzato come ex concessionario Fiat Boninsegni e individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Sansepolcro (AR) al Foglio 58, Particella 1267, Subalterno 82.

La parte oggetto della stima è accessibile direttamente dall'esterno da Via Malatesta n.19, su cui dispone di due vetrine. E' costituito da un vano principale della superficie di 63 metri quadrati commerciali ed altezza interna di metri lineari 4. Collegato a questo vano principale è presente un altro vano rialzato, a destinazione sempre commerciale della superficie di 30 metri quadrati commerciali ed altezza pari a metri lineari 2,70, oltre ad una porzione ad uso archivio e un servizio igienico sempre nella parte rialzata per complessivi ulteriori 16,50 metri quadrati commerciali.

Accessibile sempre dall'interno del vano commerciale principale, è collegato per mezzo anch'esso di una scala un deposito di 55 metri quadrati commerciali.

Valutazione:

Fabbricato ad uso Commerciale.

L'area in cui si trova il fabbricato, risulta una delle migliori per visibilità, raggiungibilità e prestigio nell'area centrale del comune di Sansepolcro. Le vetrine rendono molto visibile l'attività ed è da considerarsi come fattore di pubblicità e visibilità per l'attività che vi ci si insedia.

Per la stima si applica il modello comparativo diretto.

Il valore si ricava dunque dai valori medi dei fabbricati di pari caratteristiche che possono trovarsi nella zona. I valori trovati presso operatori di mercato e presso i siti di intermediazione immobiliare più rinomati portano valori per locali in condizioni manutentive simili a quello oggetto di studio si attestano tra i 1550,00 euro ed i 1800,00 euro al metro quadrato e tra i 650,00 euro e i 900,00 al metro quadrato per i magazzini.

Per dare credito al valore medio desunto che si ritiene opportuno e di seguito riportato nella presente relazione, si ritiene opportuno indicare i valori OMI dell'osservatorio mobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare per corroborare con pareri autorevoli i valori da assegnare.



Valore unitario al metro quadrato desunto dall' OMI.

Per quanto riguarda il fabbricato si trova nella zona OMI riportata di seguito:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: AREZZO							
Comune: SAN SEPOLCRO							
Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO STORICO, VIALE DIAZ, VIA DEL PRUCINO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	900	L	2,6	4,1	L
Negozi	Normale	1100	1500	L	5,6	7,6	L
Negozi	OTTIMO	1500	1850	L	7,7	9,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Il valore del prezzo di mercato più probabile da assegnare a parere dello scrivente è una media in quanto sui trova in condizioni ottime ma l'ambiente ha una specializzazione molto spinta, che richiama la sistemazione di un ambiente esterno a bordo piscina, difficilmente impiegabili per attività differenti da quella svolta dalla società Borgo Blu srl che si occupava di progettazione e realizzazione di piscine e spazi relax esterni. La valutazione al metro quadrato più veritiera in tale situazione appare essere dunque **1675,00 euro** al metro quadrato per la parte commerciale 900,00 euro al metro quadrato per il magazzino..


Valore unitario al metro quadrato desunto dal Borsino Immobiliare.

Per quanto desumibile da questi altri dati

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > TOSCANA > AREZZO (AR) > SANSEPOLCRO

Sansepolcro (AR)

And. Quotazioni Resid.	-0.16% annuo 999 €/MF	And. Vendite Resid.	+66.17% annuo 173 unità	And. Vendite Non Resid.	+77.6% annuo 62 unità
Dinamicità Mercato	Media	Numero Edifici	3657 - 87.86% ad uso resid.	Numero Abitazioni	8034 - 73.29% di proprietà
Numero Abitanti	15801	Livello Redditi	Medio Alto	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...



HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMM

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 942	Valore medio Euro 1.060	Valore massimo Euro 1.178	Valuta questo immobile
---------------------------	----------------------------	------------------------------	--

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 1.001	Valore medio Euro 1.333	Valore massimo Euro 1.665	Valuta questo immobile
-----------------------------	----------------------------	------------------------------	--

Anche in questo caso la valutazione al metro quadrato appare essere dunque **1665,00 euro** al metro quadrato, valore molto prossimo a quello precedentemente indicato.

Concludendo:

Il valore che si assume quindi per tale valutazione del prezzo di mercato più probabile si ritiene congruo in 1670,00 euro al metro quadrato.

Si ritiene ora opportuno applicare un coefficiente di merito per il e magazzino -30% in quanto è ubicato in seminterrato ed accessibile solo da scala interna.

Nello specifico dunque si attribuisce il valore do 1.670,00 euro per i locali commerciali ed un valore pari a 900,00 euro ridotto del 30% pari a 630,00 euro al metro quadrato per i locali ad uso magazzino.

Locali commerciali:

$$1.670,00 \text{ euro/mq} \times (63 \text{ mq} + 30 \text{ mq} + 16,5 \text{ mq}) = 182.865,00 \text{ euro}$$

Locali magazzino:

$$630,00 \text{ euro/mq} \times 55 \text{ mq} = 34.650,00 \text{ euro}$$

Sulla base di quanto sopra il più probabile prezzo di mercato della porzione immobiliare oggetto di valutazione sarebbe pari quindi a

217.515,00 euro

Resta da considerare alcune discrepanze della documentazione in possesso dello scrivente con lo stato di fatto dei luoghi oggetto di stima.

Trattasi di difformità rispetto al titolo abilitativo che richiederebbero un intervento di sanatoria.

Si tratta di opere interne che riguardano le pareti dell'antibagno non presenti, le partizioni del locale magazzino in quanto non risulta ad oggi un unico ambiente, bensì tre distinti (disimpegno e due magazzini separati), e la realizzazione di una apertura sulla muratura esterna al livello sotto strada per accedere ai motori dei sistemi di riscaldamento/raffrescamento dei locali.

Sono da valutare quindi delle spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi. Per mantenere lo stato attuale si possono stimare spese tra spese tecniche, sanzioni ed oneri catastali pari a circa 10.000,00 euro, variabili a seconda poi delle esigenze del soggetto che rileverebbe i locali. Il ripristino dei luoghi d'altra parte, richiederebbe comunque lo spostamento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e opere edili minori per un importo valutabile pari a quello delle spese per sanare la situazione, anche questo variabile (a seconda di disposizione impianto riscaldamento e finiture) che ovviamente variano in base alle esigenze del soggetto che rileverebbe i locali.

Tenuto conto quindi dell'insieme dei fattori che influiscono nella determinazione del valore, il valore più probabile si ritiene essere

205.000,00 euro

duecentocinquemila/00

Il Tecnico

Renzacci Gianluca