

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

PERIZIA DI STIMA: LOTTO N.2

ASTE
GIUDIZIARIE

A CURA DEL DOTT.ING. LAURA TALEVI

ISCRIZ.ALBO ING. PROV. ANCONA N.2018

CF TLVLR74L51A271S

PIVA 02289720423

CON STUDIO IN P.ZZA CAVOUR, 13

60121 ANCONA

l.talevi@studiotalevi.it

laura.talevi@ingpec.eu

CELL: 3357774174

IMMOBILE A

TIPOLOGIA IMMOBILE: APPARTAMENTO

UBICAZIONE: FABRIANO (AN), VIA ROMUALDO SASSI, PIANO TERZO

PROPRIETA': [REDACTED]

IMMOBILE B

TIPOLOGIA IMMOBILE: GARAGE

UBICAZIONE: FABRIANO (AN), VIA ROMUALDO SASSI, PIANO TERRA

PROPRIETA': [REDACTED]

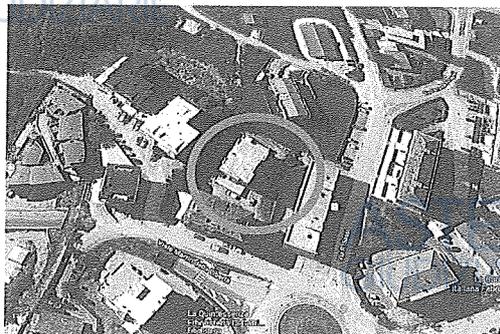


FOTO 1: VISTA AREA IMMOBILI A E B

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Laura Talevi, con studio ad Ancona, in P.zza Cavour 13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2018 in qualità di tecnico incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. Francesco Mattioli nel Fallimento Lubrificanti [REDACTED] e C. Sas (N^ 71/2019) del Tribunale di Ancona, rassegna la presente Relazione di Stima e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è venire in ausilio all'operato del Curatore Fallimentare Avv. Francesco Mattioli che ha conferito alla scrivente l'incarico di redigere la stima del valore attuale di mercato degli immobili di seguito meglio descritti.

IMMOBILE A

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2.1 TIPOLOGIA IMMOBILE

L'immobile è un appartamento facente parte di un edificio di civile abitazione in cemento armato con cinque piani fuori terra edificato negli anni '70.

2.2 UBICAZIONE

L'immobile si trova nel Comune di Fabriano (AN) in via Romualdo Sassi al piano terzo di un condominio di cinque piani fuori terra, in zona semicentrale.

2.3 ACCESSI

L'accesso all'immobile avviene dalla via Sassi tramite un portone posto al primo piano.

2.4 DATI CATASTALI

Immobile categoria A/2 (abitazione di tipo civile), censito al Nuovo Catasto Fabbricati della Provincia di Ancona, Comune di Fabriano al **Fg.135, Part. 537, Sub 13** (ALL 2/4/5) intestato a [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ e a [REDACTED] per $\frac{1}{2}$. La rappresentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

2.5 PARTI COMUNI

L'immobile ha le scale condominiali di accesso.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'immobile è un appartamento in condominio. L'edificio è in cemento armato con rivestimento in mattoncini faccia-vista e marcapiani intonacati. La copertura è piana e non praticabile.

Non è dotato di impianto ascensore. La dotazione impiantistica interna dell'appartamento è: idrica, termica e elettrica. La caldaia è singola a metano e con termosifoni in ghisa, non c'è l'impianto di condizionamento. La pavimentazione è in parquet in tutto l'appartamento tranne che nei bagni.

L'immobile è composto da una sala, una cucina, due camere, due bagni e due balconi.

4. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

6.1 ISCRIZIONI

Non ci sono iscrizioni

6.2 TRASCRIPTIONI

6.2.1 Sentenza di sequestro conservativo (Tribunale civile di Macerata) rep.5/2018 del 23/04/2018, rp 6513, rg 8870 del 17/05/2018.

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione energetica per la vendita dello stesso.

8. STIMA DEL BENE

Attribuire un valore di mercato a un bene economico significa prevederne il prezzo. Il valore è quindi un dato ipotetico che si prevede *ex ante* come probabile conseguenza di fenomeni più o meno evidenti ed accertabili. Il prezzo rappresenta invece un dato storico che si constata a posteriori.

La previsione estimativa è basata sul principio della permanenza delle condizioni per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima.

Lo scopo della stima è fondamentale per la scelta del criterio di stima e in questo caso l'obiettivo è di liquidare il patrimonio del FALLIMENTO LUBRIFICANTI [REDAZIONE] C SAS.

Il giudizio di stima, in generale, avendo come fondamento il prezzo, ha come unico referente il mercato dunque si utilizza la mediazione tra un metodo comparativo tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto presi a riferimento con caratteristiche simili al primo o comunque parametrabili e il metodo della capitalizzazione del reddito.

La comparazione dei beni si svolge attraverso il confronto delle caratteristiche tecnico economiche che più significativamente influenzano il prezzo.

Pertanto ai fini della comparazione si avrà da un lato l'immobile in stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in stima.

La stima del valore degli immobili viene stabilita sulla base dei valori OMI, di annunci di vendita di immobili simili che forniscono siti come l'Immobiliare.it e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per le diverse tipologie edilizie nell'ambito della destinazione residenziale, terziaria e produttiva.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari situate in un ambito territoriale omogeneo: la Zona OMI.

Il **VALORE MEDIO DI STIMA** che si ottiene dalla media dei valori forniti dall'Omi, dal Consulente Immobiliare e dall'indagine diretta di mercato viene ragguagliato con il COEFFICIENTE

MOLTIPLICATORE CORRETTIVO che recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima ottenendo il **VALORE RAGGUAGLIATO**.

VALORE RAGGUAGLIATO viene moltiplicato per la superficie e si ottiene il **VALORE STIMATO MEDIATO**.

VALORE STIMATO MEDIATO = VALORE RAGGUAGLIATO UNITARIO * SUPERFICIE (MQ)

SUPERFICIE

Le misure su cui è basato il calcolo sono le seguenti:

- 100% superfici calpestabili;
- 100% superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino a uno spessore di 50 cm;
- 50% superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise fino a uno spessore di 25 cm;
- 50% dei garage.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare **lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.**

PARAMETRI	IMM 2A
VETUSTA' E STATO MANUTENTIVO	1,1
RICHIESTA DELLA TIPOLOGIA IN ZONA	1
POSTO AUTO	1
IRREGOLARITA' URBANISTICO/CATASTALE	1
ACCESSIBILITA'	0,9
POSIZIONE RISPETTO ZONA OMI	1
AFFACCI	1
FATTORE DIMENSIONALE	1
ESISTENZA QUOTA INDIVISA	0,8
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO	0,79

LOTTO 2: A/2 FG 135 PART 537 SUB 13 (APPARTAMENTO)				
VIA ROMUALDO SASSI				
PROPRIETA': [REDACTED]				
	MQ	COEF	MQ	€
SUPERFICIE CATASTALE APPARTAMENTO	102,00	100%	102,0	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			102,0	
$K = (k1+3*k2)/4$				0,5
VALORE NORMALE UNITARIO = val omi min+ (val omi max-val omi min)*k				750,00 €
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO DI MERITO				0,79
VALORE AL MQ VALORE NORMALE				594,00
VALORE AL MQ IMMOBILI COMPARABILI				730,77
VALORE AL MQ MEDIO DI STIMA				662,38 €
VALORE DI STIMA MEDIO				67.563,23 €
VALORE MEDIO DI STIMA AL MQ COMMERCIALE				666,67 €
VALORE DI STIMA ARROTONDATO				68.000,00 €
VALORE QUOTA INDIVISA				34.000,00 €

IMMOBILE B

9. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

2.6 TIPOLOGIA IMMOBILE

L'immobile è un garage facente parte di un edificio di civile abitazione in cemento armato con cinque piani fuori terra edificato negli anni '70.

2.7 UBICAZIONE

L'immobile si trova nel Comune di Fabriano (AN) in via Romualdo Sassi al piano terra di un condominio di cinque piani fuori terra, in zona semicentrale.

2.8 ACCESSI

L'accesso all'immobile avviene dalla via Sassi tramite una corsia coperta condominiale.

2.9 DATI CATASTALI

Immobile categoria C/6 (garage), censito al Nuovo Catasto Fabbricati della Provincia di Ancona, Comune di Fabriano al **Fg.135, Part. 537, Sub 8** (ALL 3/4/5) intestato a [REDACTED] per ½ e a [REDACTED] per 1/2. La rappresentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi.

2.10 PARTI COMUNI

L'immobile ha l'accesso tramite la corsia condominiale di manovra.

10. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

L'immobile è un garage in autorimessa condominiale. L'edificio è in cemento armato con rivestimento in mattoncini faccia-vista e marcapiani intonacati. La copertura è piana e non praticabile.

La dotazione impiantistica interna è elettrica. La pavimentazione è in battuto di cemento.

11. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile è occupato dal Sig. Profili Fabio.

12. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non ci sono vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente.

13. VINCOLI E ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

13.1 ISCRIZIONI

Non ci sono iscrizioni

13.2 TRASCRIZIONI

13.2.1 Sentenza di sequestro conservativo (Tribunale civile di Macerata) rep.5/2018 del 23/04/2018, rp 6513, rg 8870 del 17/05/2018.

14. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è soggetto a redazione di Attestato di Prestazione energetica per la vendita dello stesso.

15. STIMA DEL BENE

Attribuire un valore di mercato a un bene economico significa prevederne il prezzo. Il valore è quindi un dato ipotetico che si prevede *ex ante* come probabile conseguenza di fenomeni più o meno evidenti ed accertabili. Il prezzo rappresenta invece un dato storico che si constata a posteriori.

La previsione estimativa è basata sul principio della permanenza delle condizioni per il quale si ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima.

Lo scopo della stima è fondamentale per la scelta del criterio di stima e in questo caso l'obiettivo è di **liquidare il patrimonio del FALLIMENTO LUBRIFICANTI [REDACTED] C.SAS.**

Il giudizio di stima, in generale, avendo come fondamento il prezzo, ha come unico referente il mercato dunque si utilizza la mediazione tra un metodo comparativo tra il bene oggetto di stima e altri beni di prezzo noto presi a riferimento con caratteristiche simili al primo o comunque parametrabili e il metodo della capitalizzazione del reddito.

La comparazione dei beni si svolge attraverso il confronto delle caratteristiche tecnico economiche che più significativamente influenzano il prezzo.

Pertanto ai fini della comparazione si avrà da un lato l'immobile in stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto dei quali deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per l'immobile in stima.

La stima del valore degli immobili viene stabilita sulla base dei valori OMI, di annunci di vendita di immobili simili che forniscono siti come l'Immobiliare.it e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per le diverse tipologie edilizie nell'ambito della destinazione residenziale, terziaria e produttiva.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari situate in un ambito territoriale omogeneo: la Zona OMI.

Il **VALORE MEDIO DI STIMA** che si ottiene dalla media dei valori forniti dall'Omi, dal Consulente Immobiliare e dall'indagine diretta di mercato viene ragguagliato con il **COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO** che recepisce i fattori intrinseci e estrinseci dell'immobile in stima ottenendo il **VALORE RAGGUAGLIATO.**

VALORE RAGGUAGLIATO viene moltiplicato per la superficie e si ottiene il **VALORE STIMATO MEDIATO.**

VALORE STIMATO MEDIATO = VALORE RAGGUAGLIATO UNITARIO * SUPERFICIE (MQ)
SUPERFICIE

Le misure su cui è basato il calcolo sono le seguenti:

100% superfici calpestabili;

100% superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino a uno spessore di 50 cm;
50% superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise fino a uno spessore di 25 cm;
50% dei terrazzi;

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare **lo stato dei beni e l'analisi del mercato secondo l'ubicazione del bene, consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.**

PARAMETRI	IMM 2A
VETUSTA' E STATO MANUTENTIVO	1,1
RICHIESTA DELLA TIPOLOGIA IN ZONA	1
POSTO AUTO	1
IRREGOLARITA' URBANISTICO/CATASTALE	1
ACCESSIBILITA'	0,9
POSIZIONE RISPETTO ZONA OMI	1
AFFACCI	1
FATTORE DIMENSIONALE	1
ESISTENZA QUOTA INDIVISA	0,8
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO	0,79

LOTTO 2: A/2 FG 135 PART 537 SUB 8 (GARAGE)				
VIA ROMUALDO SASSI				
PROPRIETA': [REDACTED]				
	MQ	COEF	MQ	€
SUPERFICIE CATASTALE GARAGE	29,00	100%	29,0	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			29,0	
VALORE OMI MEDIO UNITARIO SEM 2^ 2019				342,50 €
COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE CORRETTIVO DI MERITO				0,58
VALORE AL MQ VALORE NORMALE				199,75 €
VALORE AL MQ IMMOBILI COMPARABILI				365,38 €
VALORE AL MQ MEDIO DI STIMA				282,57 €
VALORE DI STIMA MEDIO				8.194,39 €
VALORE MEDIO DI STIMA AL MQ COMMERCIALE				275,86 €
VALORE DI STIMA ARROTONDATO				8.000,00 €
VALORE QUOTA INDIVISA				4.000,00 €

16. CONCLUSIONI

I due immobili IMMOBILE 2A e IMMOBILE 2B che compongono il LOTTO 2 sono in comproprietà indivisa. Sia l'appartamento che il garage non sono frazionabili in natura.

Le quote sono vendibili separatamente per un valore complessivo pari a:

LOTTO 2			
PROFILI FABIO (1/2)	IMMOBILE 2 A	QUOTA INDIVISA APPARTAMENTO VIA SASSI FABRIANO (AN)	34.000,00 €
PROFILI FABIO (1/2)	IMMOBILE 2 B	QUOTA INDIVISA GARAGE VIA SASSI FABRIANO (AN)	4.000,00 €
TOTALE LOTTO 2			38.000,00 €

17 ALLEGATI

- ALL 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE A E B;
- ALL 2 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE A;
- ALL 3 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE B;
- ALL 4 VISURA CATASTALE;
- ALL 5 VALORI OMI DI ZONA;
- ALL 6 VALORI IMMOBILI COMPARABILI;
- ALL 7 CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

Ancona li 31/07/2020

Il tecnico

(Ing. Laura Talevi)