

Oggetto: perizia estimativa dei beni immobili inseriti nel Fallimento n. 49/2021 del 01/12/2021 a nome S.r.l. con sede in xxx

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta all'incarico ricevuto dal Curatore Dott. Carlo D'Ascanio, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

lotto unico – n. 9 mini appartamenti in unico edificio e n. 6 posti auto scoperti, oltre corte condominiale annessa, realizzato a Montecopiolo (Rn), località Rancaliccio snc.

Appartamento n. 1 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 1 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3 - rendita € 136,34; località Rancaliccio snc - piano S1;

Appartamento n. 2 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 2 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3 - rendita € 136,34; località Rancaliccio snc - piano S1;

Appartamento n. 3 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 3 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3 - rendita € 136,34; località Rancaliccio snc - piano S1;

Appartamento n. 4 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 4 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3 - rendita € 136,34; località Rancaliccio snc - piano T;

Appartamento n. 5 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 5 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 3 - rendita € 136,34; località Rancaliccio snc - piano T;

Appartamento n. 6 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5
particella 622 sub. 6 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 2 - rendita € 90,90; località Rancaliccio
snc - piano T-1;

Appartamento n. 7 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5
particella 622 sub. 7 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 2 - rendita € 90,90; località Rancaliccio
snc - piano T-1;

Appartamento n. 8 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5
particella 622 sub. 8 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 2 - rendita € 90,90; località Rancaliccio
snc - piano T-1;

Appartamento n. 9 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5
particella 622 sub. 9 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 2 - rendita € 90,90; località Rancaliccio
snc - piano T;

Posto auto n. 1 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella
622 sub. 10 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc -
piano S1;

Posto auto n. 2 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella
622 sub. 11 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc -
piano S1;

Posto auto n. 3 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella
622 sub. 12 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc -
piano S1;

Posto auto n. 4 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella
622 sub. 13 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc -
piano S1;

Posto auto n. 5 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella
622 sub. 14 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc -
piano S1;

Posto auto n. 6 - Comune di Montecopiolo - Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 622 sub. 15 - cat. C/6 - cl. 1 – mq 12 - rendita € 19,21; località Rancaliccio snc - piano S1.

Quota in vendita 1/1. Proprietà S.r.l. con sede in xxx 1/1.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato di nuova costruzione ad uso residenziale, sito in frazione Rancaliccio snc., nella campagna di Montecopiolo.

L'edificio ha struttura portante in c.a. intelaiato, tamponamenti esterni in laterizio regolarmente intonacati e finiti con malta fina. L'edificio risulta finito esternamente con pittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno color noce scuro. La copertura è a due falde e il manto di copertura è in laterizio. Il lotto su cui è stato edificato, ha una discreta pendenza, ovvero fra il piano verso strada e quello inferiore vi sono circa tre metri. L'edificio è stato progettato per realizzare nove mini appartamenti con entrata singola, distribuiti su tre livelli. Al livello del piano seminterrato i tre appartamenti hanno ingresso dalle corti private che si aprono verso la corte condominiale; al piano terra i tre appartamenti dispongono di una piccola corte ciascuno che arriva alla strada pubblica, mentre al centro vi è un corridoio d'ingresso per l'appartamento centrale al piano primo e sui lati altre due piccole corti che servono i due appartamenti laterali del piano primo. Gli appartamenti hanno tutti le stesse caratteristiche di finitura, quindi troviamo pavimenti e rivestimenti simili, stessi sanitari, uguali sono anche gli infissi interni ed esterni, uguali sono anche le caldaie singole per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento ed anche gli elementi radianti in alluminio. Gli appartamenti dei piani terra e primo, dispongono ciascuno di una porzione dei balconi che si svolgono sul lato Sud-est del fabbricato per l'intera facciata. Gli appartamenti sono progettati per una zona giorno, un bagno ed una camera, ad eccezione degli appartamenti centrale al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo, che si compongono di un solo ambiente e del bagno. Non ci sono

autorimesse ma solo posti auto scoperti, da cui si evince come tali residenze siano state progettate per un uso temporaneo e limitato al periodo estivo. Tutti gli appartamenti risultano finiti internamente. Le scale di accesso agli appartamenti laterali al piano primo risultano non finite e su quella verso valle mancano alcuni parapetti, in quanto danneggiati dagli agenti meteorici. Anche i balconi dei piani terra e primo verso valle mancano dei parapetti, che in questo caso non risultano essere stati mai montati. Non sono stati trovati i certificati di conformità dell'impianto elettrico, e nemmeno quelli delle linee gas, dell'impianto idrico e di riscaldamento. Però i misuratori del gas sono presenti nel piccolo vano al piano seminterrato, per cui si ritiene che per la linea gas sia stata prodotta la relativa certificazione. Inoltre si dovrà provvedere alla richiesta di allaccio misuratori per l'acqua e l'elettricità. I costi presenti per le certificazioni di conformità e per le richieste dei misuratori per acqua ed elettricità si possono prevedere in circa € 1.600,00 e altri € 900,00 per l'Agibilità Certificata. Totale per ogni appartamento di € 2.500,00. Si comprendono nei valori attribuiti in stima, anche i costi per la riparazione delle scale laterali e per la mancanza dei parapetti sui balconi posteriori.

PROVENIENZA

- 1) La ditta s.r.l. con sede in xxx ha acquistato una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni di Montecopiolo al foglio 5 particella 585 superficie mq 230 con rogito notaio Turchetti Stefania di Pesaro rep. 10469/4978 del 23/06/2026 da xxx - trascritto in Urbino il 09/08/2006 al n. 3859 di Registro Particolare;

- 2) La ditta s.r.l. con sede in xxx ha acquistato una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni di Montecopiolo al foglio 5 particella 352 superficie mq 480 con rogito notaio Turchetti Stefania di Pesaro rep. 10738/556 del 12/10/2006 da nato a xxx

Particolare;**AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

Si elencano di seguito i Permessi Edilizi a seguito dei quali è stato realizzato l'edificio:

- 1 – Permesso di Costruire n. 7 del 30/09/2006;
- 2 – Variante al permesso di Costruire n. 72006;
- 3 – Denuncia opere strutturali n. 1705/06NIHL del 06/10/2006
- 4 – Deposito del Certificato Collaudo Strutturale all'Ufficio Sismico

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli attestati di prestazione energetica verranno redatti successivamente, prima della vendita dell'immobile.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

La verifica dello stato di fatto con le planimetrie catastali rileva che tutti gli appartamenti sono conformi.

Elenco Formalità Annotate

- 1) La ditta s.r.l. con sede in xxx ha contratto Ipoteca Volontaria con Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per la porzione di terreno distinta al Catasto Terreni di Montecopiolo al foglio 5 particella 352 superficie mq 480 con rogito notaio Antonio Chiafalà di Senigallia rep. 2542 del 23/01/2008 - iscritto in Urbino il 28/01/2008 al n. 114 di Registro Particolare;
- 2) La ditta s.r.l. con sede in xxx ha acquistato una porzione di terreno distinta al Catasto Terreni di Montecopiolo al foglio 5 particella 352 superficie mq 75 con rogito notaio Turchetti Stefania di

Pesaro rep. 13422/7175 del 29/10/2008 da Amministrazione Provinciale di Pesaro e Urbino con sede in Pesaro - trascritto in Urbino il 28/11/2008 al n. 5705 di Registro Particolare;

- 3) La ditta s.r.l. con sede in xxx ha contratto Ipoteca Volontaria con Banca delle Marche Spa con sede in Ancona per tutte le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di Montecopiolo al foglio 5 particella 622 dal sub 1 al sub 15 con rogito notaio Antonio Chiafalà di Senigallia rep. 3045 del 08/06/2009 - iscritto in Urbino il 12/06/2009 al n. 1001 di Registro

Particolare;

- 4) Sentenza di Fallimento emessa dal Tribunale di Ancona rep. 50 del 01/12/2021 a carico di s.r.l. con sed in xxx a favore di Massa dei Creditori Fallimento s.r.l. - trascritto in Urbino il 11/01/2022 al n. 119 di registro Particolare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La seguente valutazione, viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano al momento, nella destinazione d'uso attuale, considerandoli nella loro interezza, nella loro dotazione esterna quale l'accesso dalla via pubblica, le corti esclusive e quella condominiale, nelle condizioni di manutenzione attuali e privi delle certificazioni di Agibilità, che saranno a carico dei singoli acquirenti.

STIMA AL VALORE DI MERCATO

Appartamento sub 1 - piano S1

sup.

€/mq

importi

appartamento	39,00	1.250,00	€ 48.750,00
corte esclusiva	75,80	100,00	€ 7.580,00
costi agibilità e conformità impianti			-€ 2.500,00
		Totale	€ 53.830,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 53.830,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

Appartamento sub 2 - piano S1 sup. €/mq importi

appartamento	39,00	1.250,00	€ 48.750,00
corte esclusiva	18,00	100,00	€ 1.800,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
Totale			€ 48.050,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 48.050,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00).**

Appartamento sub 3 - piano S1 sup. €/mq importi

appartamento	39,00	1.250,00	€ 48.750,00
corte esclusiva	26,50	100,00	€ 2.650,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
Totale			€ 48.900,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 48.900,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila).**

Appartamento sub 4 - piano T sup. €/mq importi

appartamento	36,00	1.500,00	€ 54.000,00
corte esclusiva	28,50	100,00	€ 2.850,00
balcone	5,46	250,00	€ 1.365,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
Totale			€ 55.715,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 55.715,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00).**

Appartamento sub 5 - piano T sup. €/mq importi

appartamento	35,00	1.500,00	€ 52.500,00
corte esclusiva	33,00	100,00	€ 3.300,00
balcone	5,32	250,00	€ 1.330,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
		Totale	€ 54.630,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 54.630,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).**

Appartamento sub 6 - piano T-1 sup. €/mq importi

appartamento	41,00	1.500,00	€ 61.500,00
corte esclusiva	30,00	100,00	€ 3.000,00
balcone	5,46	250,00	€ 1.365,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
		Totale	€ 63.365,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 63.365,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 61.000,00 (euro sessantunomila/00).**

Appartamento sub 7 - piano T-1 sup. €/mq importi

appartamento	41,00	1.500,00	€ 61.500,00
corte esclusiva	20,40	100,00	€ 2.040,00
balcone	5,60	250,00	€ 1.400,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
		Totale	€ 62.440,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 62.440,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**.

Appartamento sub 8 - piano T-1

	sup.	€/mq	importi
appartamento	36,00	1.500,00	€ 54.000,00
corte esclusiva	23,00	100,00	€ 2.300,00
balcone	5,46	250,00	€ 1.365,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
Totale			€ 55.165,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 55.165,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 53.000,00 (euro cinquantatremila/00)**.

Appartamento sub 9 - piano T

	sup.	€/mq	importi
appartamento	36,00	1.350,00	€ 48.600,00
corte esclusiva	11,50	100,00	€ 1.150,00
balcone	5,60	250,00	€ 1.400,00
costi agibilità e allacci utenze			-€ 2.500,00
Totale			€ 48.650,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 48.650,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)**.

Posto auto sub 10 - piano S1

	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Posto auto sub 11 - piano S1	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Posto auto sub 12 - piano S1	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Posto auto sub 13 - piano S1	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Posto auto sub 14 - piano S1	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Posto auto sub 15 - piano S1	sup.	€/mq	importi
posto auto	12,00	400,00	€ 4.800,00

Valore di stima - Il valore che si ritiene più probabile per l'immobile in oggetto è di € 4.800,00 che viene arrotondato per difetto a **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).**

Valore di stima dell'intero edificio

In caso si proceda con la vendita dell'intero immobile, vista la somma dei valori sopra riportati che è pari a € 519.545,00, si riduce del 10% tale importo, per cui il valore che si ritiene più probabile è di € 467.590,00, che viene arrotondato per difetto a **€ 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto

Jesi 02/02/2023

Geom. Maurizio Paciarotti