

# TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 83/2013**

“”

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Commissari Giudiziali: Dott. Camillo Catana Vallemani  
Avv. Francesco Tardella

Perito stimatore: Dott. Ing. Raffaella Barone

**Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti****Giudice Delegato: Dott. Simone Romito**

C.P. N.83/2013 “ ”

\* \* \*

**1. PREMESSA**

In data 13 luglio 2014 la sottoscritta Dott. Ing. Raffaella Barone, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n.2939, con studio tecnico in Via A. Pelliccia n.24 Ancona, su istanza promossa dai Commissari Giudiziali Dott. Camillo Catana Vallemani e Avv. Francesco Tardella, veniva nominato dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti perito stimatore dei beni immobili di proprietà della società concordante “

” (di seguito verrà chiamata xxx).

**1.1 Finalità dell'incarico**

Lo scopo di detta perizia estimativa è quello di individuare il più probabile valore di mercato di alcune unità immobiliari locate nel Comune di Santa Maria Nuova in provincia di Ancona inserite all'interno del piano di Concordato Preventivo da parte della xxx.

**1.2 Operazioni svolte**

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare i *beni immobili* oggetto della procedura di Concordato Preventivo n.83/2013 “xxx” ricadenti nel Comune di SANTA MARIA

NUOVA (AN). Complessivamente, si tratta di tre unità abitative e relative pertinenze e tre garage.

Nelle giornate del 05/09/2014 e 24/10/2014 la scrivente ha svolto un sopralluogo presso i cespiti in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

Inoltre, in data 28/07/2014 si è reperita tutta la documentazione edilizia depositata presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Santa Maria Nuova al fine di poter esprimere un giudizio sulla conformità urbanistica.

Allo stesso modo, si è estratta copia della documentazione catastale presente presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona il 25 luglio 2014 aggiornando le visure catastali alla data del 25/02/2016.

E' stata altresì svolta un'indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

### **2.1 Dati catastali**

Trattasi di tre unità abitative destinate a civile abitazione e tre garage siti nel Comune di Santa Maria Nuova (AN).

Il tutto risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Maria Nuova (AN) al:

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 30 con graffato Sub. 10**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale: 108 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 411,87

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:S1-T-1

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 31 con graffato Sub. 11**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale: 109 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 411,87

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:S1-T-1

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 34 con graffato Sub. 13**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale: 65 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 366,99

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:1

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 20**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 26 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 37,44

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:S1

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 21**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza: 25 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 26 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 37,44

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:S1

**Foglio 9 Particella 1631 Subalterno 24**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza: 32 m<sup>2</sup>, Superficie catastale: 108 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 47,93

Indirizzo: Via POGGETTO SNC piano:T

Tutte le unità sopra citate risultano intestate a:

- **xxx.**, con sede in xxx codice fiscale. xxx

, Proprietà per 1/1

Si riportano nell'allegato n.1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti la visura attuale e storica, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa.

## 2.2 Inquadramento urbanistico

Il lotto su cui insiste il fabbricato dove sono inseriti i beni immobili oggetto di valutazione, è inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Maria Nuova in **ZONATERRITORIALE OMOGENEA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Ambito IB4A**, dove debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

### **Ambiti delle Zone Territoriali Omogenee B**

*Si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente.*

*Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.*

*L'Amministrazione Comunale può richiedere l'attuazione indiretta in ogni ambito, in particolare per i successivi ambiti prevalentemente residenziali IB5A e IB5B.*

*Il distacco dei fabbricati dalla strada può essere di m 5,00 nei casi indicati nelle Tavole P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4 ove contrassegnato con apposita linea tratteggiata.*

*Gli ambiti di base sono così articolati:*

- 1) *Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente residenziali. (..omissis..)*
- 2) *Ambiti totalmente o parzialmente edificati prevalentemente produttivi e terziari. (..omissis..)*
- 3) *Ambiti parzialmente edificati sottoposti a piano attuativo vigente prevalentemente residenziale e/o prevalentemente produttivo. (..omissis..)*

**Ambiti IB4A**

Tali ambiti sono relativi ai fabbricati sorti prevalentemente dalla seconda metà del '900 in poi. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, nuove costruzioni.

**Nelle nuove costruzioni da effettuarsi negli ambiti delle IB4, comunque essi articolati, il numero massimo di piani fuori terra abitabili ai sensi del DM 5 luglio 1975 (con riferimento al Regolamento Edilizio Comunale uniformato al RET) non potranno essere superiori a 2 (due).**

Indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	= 0,80
Altezza massima	= ml 8,50
Distacco dai confini	= ml 5,00
Distacco tra edifici	= ml 5,00
Distacco minimo dalle strade	= ml 5,00

Le sopraelevazioni sono consentite sulla proiezione del fabbricato esistente. Gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno essere progettate in armonia con le tipologie esistenti che caratterizzano il tessuto urbano ed in particolare si prescrive quanto segue:

Copertura a falde inclinate

Superficie piana delle coperture per particolari esigenze composite o per la realizzazione di parti terrazzate: 30% della superficie coperta.

Allineamenti e forme regolari delle finestrate e delle aperture in genere.

Cordoli di eventuali recinzioni di lotti: non superiori a cm 50 dal piano stradale o del marciapiede se esistente.

Sistemazioni esterne: consigliabili pavimentazioni permeabili comunque con un minimo di terreno permeabile pari al 40% della superficie scoperta.

Nel caso di nuove costruzioni in lotti ancora liberi le aree adiacenti e confinanti ai lotti destinate a spazi pubblici (verde, viabilità e parcheggi) dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale al momento del ritiro del permesso di costruire o atto equipollente. Nel caso in cui detta superficie risulta superiore al 25% del lotto l'indice di utilizzazione fondiaria sarà aumentato del 10% da computarsi sulla superficie fondiaria del lotto IB4.

Gli interventi sugli edifici che presentano prospetti di rilievo tipologico architettonico, evidenziati nelle Tavole P.6.1, P.6.2, P.6.3 e P.6.4, per i quali non è ammessa la Demolizione e Ricostruzione e ove sono consentite modifiche che non alterino in modo sostanziale il linguaggio architettonico originale, specie nei fronti strada, in questo caso gli interventi che non interessano la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo potranno essere attuati mediante richiesta di "Permesso di Costruire".

### **2.3 Ispezione ipotecaria**

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sugli immobili, è stata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

I risultati di tale operazione vengono trasmessi in coda alla presente perizia, rimandando alla lettura dell'allegato n.3 per maggiori dettagli.

In esito a tale operazione, risultano iscritti su tutte le unità immobiliari in giudizio molteplici gravami dei quali occorrerà tener conto in sede di cessione.

### **2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona**

Il cespite oggetto della presente relazione si trova inserito nel Comune di Santa Maria Nuova, paese dell'entroterra marchigiano adagiato sulle colline tipiche di questa zona. che consta circa 4.000 abitanti. IN particolare La lottizzazione di Via Poggetto è collocata nella frazione Collina di detto Comune, zona di espansione soprattutto residenziale posta a circa 3 km dal centro del paese dove sono ubicati tutti i maggiori servizi bancari e postali, attività commerciali in generale, farmacie, ecc..

Da un punto di vista dei collegamenti, il Comune di Santa Maria Nuova

- dista soli 7 Km circa da Jesi
- dista soli 12 Km da Chiaravalle
- dista circa 35 km da Ancona.

### **2.5 Descrizione del bene da stimare**

I beni in valutazione sono inseriti in un edificio residenziale in linea, composto da due corpi di fabbrica posizionati a quote diverse.

Il primo corpo esposto maggiormente a Sud è composto da cinque appartamenti duplex e da un appartamento all'ultimo piano per un totale di sei unità immobiliari, con un piano completamente interrato dove sono collocati cinque box auto con le rispettive cantine. In tale blocco sono collocate le unità immobiliari distinte con i Subalterni n. 30 e n.31 per quanto attiene agli appartamenti duplex, mentre al piano interrato troviamo i garage censiti ai Subalterni n.20 e 21.

Il secondo volume è costituito da tre alloggi al piano terreno, numero due alloggi al piano primo e infine un alloggio all'ultimo piano, mentre al piano interrato sono collocati i box auto e relative cantine. Qui è collocata l'unità censita al Subalterno n.34 ed il garage /cantina iscritto con il Sub. 24.

La struttura portante dei due corpi è in cemento armato per il piano interrato/seminterrato mentre per i restanti livelli in legno. I paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati. La copertura è a falde inclinate con finitura in coppi – tegola in laterizio per la torretta e pannelli fotovoltaici per le falde ad unica inclinazione, i canali discendenti pluviali sono in rame, gli infissi esterni sono in legno.

Le recinzioni di separazione tra le varie unità abitative risultano essere in cemento armato i basamenti con sovrastanti balaustre metalliche.

Gli appartamenti censiti con i subalterni n.30 e n.31 risultano identici sia nelle superfici calpestabili che nella suddivisione dei vani. Pertanto si farà di seguito un'unica descrizione.

Alle u.i. si accede attraverso una passerella comune, all'ingresso dei singoli appartamenti si individua un piccolo cancelletto metallico che da l'accesso alla corte esclusiva rappresentata da una scale esterna privata realizzata in cemento armato con rivestimenti in materiali ceramici che consente il

superamento del dislivello esistente e raggiungere il livello 1 degli appartamenti duplex.

Al livello 1 è collocata la zona giorno, dove si distinguono complessivamente 3 ambienti: un ambiente unico facente funzione di ingresso/soggiorno, una cucina abitabile ed un locale bagno. Dalla cucina si accede al balcone che si affaccia sul prospetto posteriore del fabbricato.

I pavimenti per questo livello sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Il servizio igienico è dotato di tutti gli apparecchi sanitari (lavabo,wc,bidet, doccia), le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni dotati di doppio vetro nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

Frontalmente all'ingresso del locale bagno si scorge una scala in cemento armato rivestita con piastrelle in ceramica che conduce al livello 0 dell'appartamento dove sono collocate la cantina ed il locale garage.

Al piano superiore si identifica la zona notte ed il collegamento è garantito da una scala interna in legno con parapetto metallico e corrimano in legno.

Si distinguono al livello 2 una camera matrimoniale, una cameretta ed un servizio igienico. Alle due camere sono collegati i balconi. Il pavimento su questo livello risulta uniforme ovunque ed in legno, le pareti risultano intonacate e tinteggiate e parte del solaio di copertura risulta confinato da controsoffitto in cartongesso mentre una restante parte è lasciato a vista ed è possibile vedere il solaio in legno. Gli impianti risultano tutti sotto traccia e aderenti alle normative vigenti. Entrambe le unità al livello 1 sul prospetto principale sono dotate di giardino privato.

L'appartamento censito al Subalterno n.34 si trova al piano primo del secondo corpo e distribuito tutto su un unico livello. La pezzatura di detta

unità immobiliare risulta più limitata, complessivamente si distinguono un ambiente unico principale adibito a zona giorno (ingresso/soggiorno/cucina) e da un disimpegno si dirama la zona notte distinta in una camera da letto, una cameretta/studio ed un locale bagno attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca. Le finiture interne sono analoghe agli appartamenti precedenti: pavimenti in ceramica, rivestimenti verticali del bagno e della cucina in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in legno. Gli impianti risultano tutti sotto traccia e aderenti alle normative vigenti.

### **2.6 Stato di conservazione**

I beni immobili oggetto della presente valutazione estimativa, si possono nel complesso definire in buono stato conservativo.

E' da rilevare tuttavia che nell'abitazione iscritta al Subalterno n.30 (ingresso civico 4B) le persiane esterne in legno così come il rivestimento esterno del portoncino di ingresso risultano danneggiati probabilmente a causa della mancata "protezione" cui in generale necessitano tutti gli elementi in legno esposti agli agenti atmosferici. Sempre nella stessa unità si ravvisa un distacco del battiscopa in ceramica esterno posto in corrispondenza del balcone al livello 2 – a servizio della camera da letto e alcuni distacchi di tinteggiatura sul paramento verticale esterno.

### **3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**

Sulla base di quanto è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici competenti e dai sopralluoghi eseguiti dalla sottoscritta in data 05/09/2014 e 24/10/2014, si può osservare quanto segue.

### 3.1 Conformità catastale

#### **Foglio: 9 Particella: 1631 Sub.: 30 graffato con Sub.10**

Lo stato dei luoghi dell'unità abitativa distribuita su tre livelli si presenta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

#### **Foglio: 9 Particella 1631 Sub. 20**

Il garage collegato internamente all'unità iscritta con il Subalterno n.30 risulta catastalmente **conforme**.

#### **Foglio: 9 Particella 1631 Sub. 31 graffato Sub.11**

Lo stato dei luoghi dell'unità abitativa distribuita su tre livelli si presenta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

#### **Foglio: 9 Particella 1631 Sub. 21**

Il garage collegato internamente all'unità iscritta con il Subalterno n.31 risulta catastalmente **conforme**.

#### **Foglio: 9 Particella 1631 Sub. 34 graffato Sub.13**

Lo stato dei luoghi dell'unità abitativa posta al piano 1 si presenta **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

#### **Foglio: 9 Particella 1631 Sub. 24**

Il garage e la cantina ad esso collegata **risultano catastalmente conformi** alle piante estratte presso l'ufficio Catasto di Ancona.

### 3.2 Conformità urbanistica

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica dei cespiti oggetto della perizia di stima, la scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso

l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria Nuova, estraendo copia di parte di detta documentazione.

Vengono riportate di seguito le autorizzazioni comunali facenti capo al cespite in questione, così come è stato possibile ricostruire:

- Permesso di Costruire n.31/08 del 15/04/2008 prot. n. 2300/0'8;
- Denuncia di Inizio Attività del 12/08/2009 prot. n. 6351;
- Denuncia di Inizio Attività del 05/08/2010 prot. n. 6014;
- Agibilità presentata il 10/09/2010 prot. n.6694.

Da una attenta e scrupolosa disamina di detta documentazione urbanistica ed a seguito dei sopralluoghi svolti, **si può affermare la conformità dei luoghi agli atti abilitativi rilasciati**, relativamente a tutte le unità immobiliari in argomento.

#### 4. STIMA DEL BENE

##### 4.1 Criteri di stima

Per effettuare una stima dell' immobile oggetto di stima, è necessario formulare un valore commerciale dello stesso che prevede l'individuazione delle superfici commerciali

Successivamente, verranno applicati diversi metodi di stima attraverso i quali si ritiene pervenire alla conoscenza del più probabile valore di mercato rivestito dai beni immobili in questione; nello specifico verranno adottati due diversi metodi: il "Metodo sintetico-comparativo" e il "Metodo di capitalizzazione del reddito" per quanto attiene alla valutazioni delle abitazioni civili. I valori così ottenuti verranno poi mediati aritmeticamente per ottenere il più probabile valore di mercato del bene in argomento.

La valutazione dei garage verrà condotta utilizzando solamente il “Metodo sintetico-comparativo”.

#### 4.2 Individuazione delle superfici commerciali

In merito alle superfici commerciali poste alla base del calcolo delle successive valutazioni economiche, dal momento che dal 09 novembre 2015 l’Agenzia del Territorio – Servizio Catasto ha inserito all’interno delle proprie visure catastale le superfici in metri quadrati, al fine di limitare al massimo gli errori di valutazione, si è ritenuto utile prendere in riferimento dette superfici.

Pertanto, le superfici commerciali che verranno utilizzate vengono di seguito indicate:

- 1) Foglio 9 Particella 1631 Sub.30 + Sub.10 = 108,00 mq
- 2) Foglio 9 Particella 1631 Sub.31 + Sub.11 = 109,00 mq
- 3) Foglio 9 Particella 1631 Sub.34 + Sub.13 = 65,00 mq
- 4) Foglio 9 Particella 1631 Sub.20 = 26,00 mq
- 5) Foglio 9 Particella 1631 Sub.21 = 26,00 mq
- 6) Foglio 9 Particella 1631 Sub.24 = 28,00 mq

#### STIMA CON IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Con il metodo sintetico-comparativo vengono prese in considerazione analoghe compravendite di immobili simili, sia come ubicazione che come stato di consistenza, e ricadenti nella zona in questione o in zone similari.

Facendo riferimento alle indicazioni dell’Osservazione Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio di Ancona per il 1° semestre 2015 -si individuano i seguenti valori unitari per uno stato conservativo “normale” per la categoria “Abitazioni civili”:

Valore OMI<sub>min</sub> = 790,00 €/mq - valori locazione: 2,80 €/mq x mese

Valore OMI<sub>max</sub> = 1.150,00 €/mq – valori locazione: 4,00 €/mq x mese

Appare utile notare che le quotazioni di mercato possono comunque variare considerevolmente a secondo dello stato di manutenzione, dello specifico pregio dell'immobile, della dotazione di parcheggi, dell'accessibilità viaria e della visibilità.

Si è ritenuto opportuno ottenere ulteriori informazioni mediante un'indagine di mercato rivolta in particolare ad Agenzie Immobiliari e Società che si occupano di costruzioni edili che operano in zona.

Pertanto a parere della scrivente si ritiene che le **unità immobiliari destinate a civile abitazione** possano essere stimate per un valore unitario di **1.163,00 €/mq**.

Per quel che attiene alla **valutazione dei garage** si individua un valore unitario di **580,00 €/mq**.

Applicando tali valori alle superfici commerciali sopra individuate si ottiene:

- 1) Foglio 9 Particella 1631 Sub.30 + Sub.10

Valore di mercato = 108 mq x 1.163 €/mq = 125.604,00 €

- 2) Foglio 9 Particella 1631 Sub.31 + Sub.11

Valore di mercato = 109 mq x 1.163 €/mq = 126.767,00 €

- 3) Foglio 9 Particella 1631 Sub.34 + Sub.13

Valore di mercato = 65 mq x 1.163 €/mq = 75.595,00 €

- 4) Foglio 9 Particella 1631 Sub.20

Valore di mercato = 26 mq x 580 €/mq = 15.080,00 €

Cifra che si arrotonda all'unità in 15.000,00 € (diconsi quindicimila/00 euro)

- 5) Foglio 9 Particella 1631 Sub.21

Valore di mercato = 26 mq x 580 €/mq = 15.080,00 €

Cifra che si arrotonda all'unità in 15.000,00 € (diconsi quindicimila/00 euro)

6) Foglio 9 Particella 1631 Sub.24

Valore di mercato = 28 mq x 580 €/mq = 16.240,00 €

Cifra che si arrotonda all'unità in 16.000,00 € (diconsi sedicimila/00 euro)

### STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale metodo determina il valore dell'immobile dividendo il reddito netto che lo stesso produce per un saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$V = R_n / r$$

dove:

V = valore dell'immobile

R<sub>n</sub> = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione (r) corrisponde al tasso di remunerazione dell'investimento immobiliare.

Il reddito netto (R<sub>n</sub>) corrisponde alla differenza tra il reddito lordo (canone di locazione dell'immobile) e i costi da sostenere per mantenere in esercizio l'immobile (manutenzioni, assicurazioni, ammortamenti, servizi, amministrazione, imposte e rischio sfritto/insolvenza).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in parola, ma anche dell'andamento del mercato immobiliare, sembra equo attribuire un canone locativo pari a **4,15 €/mq al mese**, ottenendo così:

$$R_L = \text{canone locativo} \times \text{superficie commerciale} \times 12 \text{ mesi}$$

Operando le detrazioni relative ai costi da sostenere:

- Imposte e tasse = 30% R<sub>L</sub>
- Spese relative al capitale investito:
  - manutenzione = 5% R<sub>L</sub>
  - assicurazione = 1% R<sub>L</sub>
  - quota ammortamento = 2% R<sub>L</sub>
  - sfitti ed inesigibilità = 3% R<sub>L</sub>
  - amministrazione = 2% R<sub>L</sub>

**Totale detrazioni = 43% R<sub>L</sub>**

In definitiva , il valore del reddito netto sarà pari a:

$$R_n = R_L - \text{Costi da sostenere}$$

Pertanto, applicando la formula:

$$V = R_n / r$$

ed assegnando un valore del 3% al tasso di capitalizzazione r si ottiene il valore del bene oggetto di stima calcolato col metodo di capitalizzazione del reddito.

Nel caso di specie si avrà:

**1) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 30+Sub.10:**

$$R_L = 108 \text{ mq} \times 4,15 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 5.378,40 \text{ €}$$

$$\text{Costi da sostenere} = 43 \% R_L = 2.312,71 \text{ €}$$

$$R_n = 5.378,40 \text{ €} - 2.312,71 \text{ €} = 3.065,69 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato} = R_n / r = 3.065,69 / 3\% = 102.189,66 \text{ €}$$

A tal punto, andando a mediare i valori ottenuti applicando i due metodi sopra esposti, a parere della scrivente, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento all'attualità, nell'ipotesi di totale conformità alle licenze edilizie:

A - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	125.604,00 €
B- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	102.189,66 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>113.896,83 €</b>

cifra che si arrotonda all'unità in **114.000,00 €** (diconsi centoquattordicimila/00 euro).

2) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 31+Sub.11:

$$R_L = 109 \text{ mq} \times 4,15 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 5.428,20 \text{ €}$$

$$\text{Costi da sostenere} = 43 \% R_L = 2.334,13 \text{ €}$$

$$R_n = 5.428,20 \text{ €} - 2.334,13 \text{ €} = 3.094,13 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato} = R_n/r = 3.094,13 / 3\% = 103.135,66 \text{ €}$$

A tal punto, andando a mediare i valori ottenuti applicando i due metodi sopra esposti, a parere della scrivente, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento all'attualità, nell'ipotesi di totale conformità alle licenze edilizie:

A - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	126.767,00 €
B- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	103.135,66 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>114.951,33 €</b>

cifra che si arrotonda all'unità in **115.000,00 €** (diconsi centoquindicimila/00 euro).

3) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 34+Sub.13:

$$R_L = 65 \text{ mq} \times 4,15 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.237,00 \text{ €}$$

$$\text{Costi da sostenere} = 43 \% R_L = 1.391,91 \text{ €}$$

$$R_n = 3.237,00 \text{ €} - 1.391,91 \text{ €} = 1.845,09 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato} = R_n/r = 1.845,09 / 3\% = 61.503,00 \text{ €}$$

A tal punto, andando a mediare i valori ottenuti applicando i due metodi sopra esposti, a parere della scrivente, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con riferimento all'attualità, nell'ipotesi di totale conformità alle licenze edilizie:

A - METODO SINTETICO-COMPARATIVO	75.595,00 €
B- METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	61.503,00 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>68.549,00 €</b>

cifra che si arrotonda all'unità in **69.000,00 €** (diconsi sessantanovemila/00 euro).

\* \* \*

### **5. CONCLUSIONI**

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili di proprietà della società "xxx"

rientranti nel Concordato Preventivo n.83/2013, per quanto sopra esposto,

**si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio**

**immobiliare sia complessivamente pari a 344.000,00 € (diconsi**

**trecentoquarantaquattromila/00 euro) come di seguito identificati:**

1) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 30+Sub.10 = 114.000,00 €

2) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 31+Sub.11 = 115.000,00 €

3) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 34+Sub.13 = 69.000,00 €

4) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 20 = 15.000,00 €

5) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 21 = 15.000,00 €

6) Foglio 9 Particella 1631 Sub. 24 = 16.000,00 €

\* \* \*

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Allegato n.1: Documentazione catastale
- Allegato n.2: Documentazione edilizia-urbanistica
- Allegato n.3: Ispezione ipotecaria



- Allegato n.4: Documentazione fotografica

- Allegato n.5: Quotazioni Immobiliari



Ancona, 24 Febbraio 2016



Dott. Ing. Raffaella Barone

