

Ing. Osvaldo Verdini
Strada della Mandriola 124/b
60019 Senigallia (AN)
Tel e Fax (071) 792 8391
Cell. 339 8822465
c.f. VRD SLD 48S05 A366Z
Partita IVA 0044059 042 0



RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili siti nel Comune di Matelica del fallimento
n.124/2015 R.F del 27/11/2015 T.F. -
Ancona

G.D.: Dott. Willelma Monterotti

Curatore: Avv. Orlando Olivieri.



Ing. Osvaldo Verdini



RELAZIONE DI STIMA



dei beni immobili siti nel Comune di Matelica del fallimento

n.124/2015 R.F del 27/11/2015

T.F. - Ancona –

G.D.: Dott. Willelma Monterotti
Curatore: Avv. Orlando Olivieri.

La relazione che segue è così articolata:

- PREMESSA
- LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA', SITUAZIONE CATASTALE E TITOLI DI PROVENIENZA
- NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA
 - Elenco descrittivo sintetico della suddivisione in lotti
 - Considerazioni generali sui fabbricati e le aree dei lotti classificati.
 - Autorizzazioni urbanistiche ed edificatorie
 - Descrizione dei singoli lotti
- CALCOLO SUPERFICI
- CALCOLI ESTIMATIVI
- CONCLUSIONI



Elenco degli allegati



1) Documentazione fotografica

2) Certificati catastali

➤ Visure

➤ Planimetrie

➤ Estratto di mappa



3) Certificazione urbanistica

A. Certificato di destinazione urbanistica n. 2587 del 30/08/2016

B. Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione commerciale in località "BRECCE" del 12/05/2001

C. Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002 per la realizzazione di un complesso edilizio in località "BRECCE" in S.S. Muccese Nord

D. Permesso di Costruire n. 139 del 23/10/2004 Variante alla C.E. n. 131/02 per la realizzazione di un complesso edilizio in località "BRECCE" in S.S. Muccese Nord riguardante la Sala Spettacoli ed i Locali **A,B,C**.

E. Permesso di AGIBILITA' Sala Spettacoli (Lotto 1) del 22/12/2010

F. Domanda di Permesso di AGIBILITA' prat. 2356 del 24/11/2004 – Sil. Ass. 24/12/2004

G. Certificato di AGIBILITA' negozi al P.T. della part. 582 fg. 50 e della part. 583 fg. 50 (Cabina ENEL)



4) Certificazione notarile



PREMESSA

Con sentenza del TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA emessa in data 19/11/2015-27/11/2015 - si dichiarava il fallimento dicon sede in

..... e si nominava Curatore l'Avv.

Orlando Olivieri con studio in Corso 2 Giugno n.64, 60019 Senigallia (AN).

Con lettera di nomina in data 04/02/2016 a firma Avv. Orlando Olivieri, al sottoscritto Ing. Osvaldo Verdini, con studio in Senigallia, Via Mandriola 124/b , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 1506, veniva conferito l'incarico di Stimatore dei beni immobili del fallimento n.124/2015 del 27/11/2015

Accettato l'incarico il sottoscritto si è apprestato ad organizzare le operazioni peritali che possiamo così sommariamente elencare :

- individuazione della natura e consistenza dei beni da stimare;
- sopralluoghi ed accessi ai cespiti oggetto di stima;
- acquisizione delle documentazioni comprovanti il diritto di godimento dei beni da stimarsi;
- verifica della conformità dello stato di fatto degli immobili da stimarsi alle licenze o concessioni o nulla osta esistenti, anche in relazione alla situazione catastale;
- indagini di mercato e valutazione dei beni secondo i criteri estimativi più idonei.

~~LOCALIZZAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA~~

La seguente relazione di stima riguarda esclusivamente i cespiti nel Comune di Matelica: si procederà pertanto alla descrizione dei lotti analizzandoli singolarmente e classificandoli come di seguito:

- Lotto n. 1
 - a), b), c), d), e), f).
- Lotto n. 2
- Lotto n. 3
- Lotto n. 4



INTESTAZIONE DELLE PROPRIETA', SITUAZIONE CATASTALE E TITOLI DI PROVENIENZA

Per quanto concerne la situazione catastale e l' intestazione delle proprietà degli immobili oggetto di stima, si fa riferimento alla certificazione notarile a firma Notaio Giuseppe Guarracino di Ostra, allegata alla presente relazione: in essa vengono dettagliatamente descritte le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e, nell'allegato "A" dello stesso documento, sono descritte le provenienze del ventennio.

NOTIZIE GENERALI E DESCRIZIONE DELLA ZONA COMUNE DI MATELICA

I cespiti oggetto di stima si trovano nel Comune di Matelica, città di 10.000 abitanti nella provincia di Macerata; è posta a 350 m. s.l.m. , distesa lungo la vallata del Fiume Esino. Il territorio è in prevalenza collinare con le montagne che costeggiano i lati della valle. Matelica è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale Muccese n. 256: la città dista 18 Km. da Fabriano, importante polo industriale, 17 Km. da S.Severino e 19 Km. da Camerino, sede di un'antica Università. La città è dotata di Stazione Ferroviaria che con la sua linea la mette in collegamento con due importanti direttrici: la direttrice Roma-Ancona con inserimento a Fabriano e la dorsale adriatica Ancona -Bari con inserimento a Civitanova Marche. L'ingresso all'Autostrada A14 tramite la Strada Septempedana SP 361 è al casello di Porto Recanati che dista 68 km.



L'Aeroporto di Ancona-Falconara raggiungibile tramite la SS 76 dista invece 69 Km. La città di Matelica è dotata di un complesso ospedaliero e delle strutture scolastiche d'istruzione primaria e secondaria di 1^ grado: i principali istituti della scuola secondaria di 2^ grado sono situati a breve distanza nelle città limitrofe.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA

Sintetico elenco descrittivo della suddivisione in lotti

Gli immobili oggetto di stima immobiliare sono così di seguito classificati e sommariamente illustrati:

- **LOTTO n. 1 –**

- a)** sala per spettacoli situata al P.1° di un fabbricato già completato e funzionale con attività commerciali al P.T. sito in Strada Statale Muccese
- b)** autorimessa ad uso pubblico, proprietà di 457/1000 al P.S1 dello stesso fabbricato
- c)** unità al P.S1 e P.T. costituente la rampa di accesso all'autorimessa di uso pubblico, deposito e garage al P.S1 e frustolo al P.T. di area verde (aiuola) sul retro del fabbricato
- d)** unità a P.T. ad uso ENEL Distribuzione
- e)** n. 3 aree urbane residuali di mq. 400, mq.430 e mq.150
- f)** n. 2 aree residuali di seminativo arborato di mq. 1.560 e mq. 2.170.

- **LOTTO n. 2 –**

unità in corso di costruzione e di definizione (nominato locale **A**) sito al P. 1° in fabbricato già realizzato e funzionale al P.T. con attività commerciali comprensivo di ascensore esterno

• **LOTTO n. 3 –**

unità in corso di costruzione e di definizione (nominato locale **B**) sito al P. 1° in fabbricato già realizzato e funzionale al P.T. con attività commerciali

- **LOTTO n. 4 –** unità in corso di costruzione e di definizione (nominato locale **C**) sito al P. 1° in fabbricato già realizzato e funzionale al P.T. con attività commerciali.

Tutti i lotti sono liberi e gli interni delle unità immobiliari non risultano occupati: nei lotti sopraelencati sono altresì comprese le parti comuni definite negli atti catastali e nei regolamenti condominiali.

I cespiti sono gestiti da

-
-
-
-

ed amministrati da

Considerazioni generali sui fabbricati e le aree dei lotti classificati.

Le u.i. oggetto di stima fanno parte di uno stesso complesso edilizio la cui prima Concessione Edilizia risale al 2002 ed edificato nel corso degli anni in un'area pianeggiante, a circa un chilometro di distanza dal centro storico di Matelica, lungo la SP 256 , strada di grande collegamento che la unisce a Fabriano verso Nord e a Camerino verso sud. Nel corso degli anni si sono poi succeduti una lunga serie di atti amministrativi che hanno permesso la realizzazione del complesso edilizio con destinazione commerciale e direzionale. Gran parte dell'edificato è completato e perfettamente funzionante: alcune unità sono invece non ancora ultimate e sono da terminare e rendere agibili.

Tutte le opere di urbanizzazione sono completamente realizzate e sono già state cedute in carico al Comune di Matelica.

Nel seguito si descriveranno dettagliatamente i singoli lotti ed il loro stato di funzionalità e finitura.

Autorizzazioni urbanistiche ed edificatorie

L'intero complesso edilizio è stato edificato a seguito di numerosi atti autorizzativi che, come detto poc'anzi, si sono via via succeduti nel tempo: di seguito si riportano gli estremi di quelli maggiormente significativi che riguardano i cespiti oggetto di stima:

- Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione commerciale in località brecce – Rep. 5386 del 12/05/2001
- Concessione Edilizia n. 131 del 29/11/2002 per edificazione del complesso edilizio in zona BRECCIE S.S. Muccese Nord
- Permesso di Costruire n.139 del 23/10/2004- Variante alla C.E. n. 131 del 29/11/2002
- DIA n. 4736 del 26/06/2008 prot. N. 11.842- sistemazione finale lotto 4 (locale C)
- DIA N. 4647DEL 13/03/2007 – Variazione d'uso da Uffici a Sala Spettacolo (Lotto 1)
- DIA n. 856 del 19/05/2004 – Cabina ENEL-

Descrizione dei singoli lotti

Ad ogni lotto corrisponderà altresì la quota parte proporzionale indivisa, come per legge, delle cose e servizi condominiali e/o beni comuni.

LOTTO n. 1

a) Sala per spettacoli : censita a Catasto fg. 50 part. 523 sub 25 cat. D/3, P.1°,

sita in Strada Statale Muccese Nord intestato aproprietaria per 1/1.

Unità sita al P.1 con i collegamenti verticali garantiti da due ascensori, due vani scale ed una rampa di sicurezza esterna. La struttura consta di una grande sala con forma assimilabile ad un triangolo rettangolo in cui in corrispondenza degli angoli acuti sono posizionati tutti i servizi igienici. La sala si presenta come un unico grande ambiente, illuminata da ampie vetrate che corrono su entrambi i lati ad angolo retto e sviluppa una superficie complessiva di circa 550,00 mq. Una rampa esterna è stata realizzata come uscita di sicurezza e compartimentata per garantire il deflusso del pubblico data la destinazione pubblica della struttura che è stata, pur se per un breve periodo, utilizzata e funzionante. La struttura portante è realizzata in c.a. prefabbricata, con fondazioni dirette su plinti a bicchiere, con minima pilastratura centrale: la copertura è formata da pannelli alveolari prefabbricati SICAP tipo FORO-CAP. Le vetrate sono di tipo antisfondamento con camera d'aria (interno stratificato ed esterno 10/11). Le murature esterne in pannelli prefabbricati in cemento s=20 cm. coibentati internamente, il pavimento in gres porcellanato. La sala per spettacoli è completa nella sua parte edilizia ed il suo stato generale è quello di una struttura appena terminata: essa presenta però i segni di un progressivo stato di abbandono e trascuratezza intervenuto nel tempo: il controsoffitto è stato rimosso così come è stato rimosso il quadro elettrico. Non sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. I servizi igienici sono completati ed occorrono solo di rimessa in uso e controllo di tenuta dato il tempo di inattività con verifica di eventuali perdite che si sarebbero avute durante l'epoca di utilizzo della struttura.

- b) Autorimessa ad uso pubblico** censita a Catasto fg. 50 part. 523 sub 19, P.S1, cat. C/6 3 sita in Strada Statale Muccese Nord intestato aproprietaria per 457/1000; sita al piano interrato dello stesso fabbricato della sala **a)** sopradescritta ha una superficie di mq.811,00. Lo

spazio è completamente aperto e completo nelle finiture, agibile e funzionante (impianto elettrico, pavimentazione, aperture di ventilazione, fognatura). Lo spazio ha un'altezza di ml.3,00 ed è accessibile dal piano strada mediante rampa: l'autorimessa ha inoltre due elementi di comunicazione verticale in posizioni contrapposte, formate entrambe da due vani scala con ascensori. L'unità ha la destinazione di autorimessa ad uso pubblico ed è proprietaria per 457/1000.

c) Unità in corso di definizione censita a Catasto fg. 50 part. 523 sub 12, P.S1 e P.T., sita in Strada Statale Muccese Nord intestato aproprietaria per 1/1. Nell'unità , sita nello stesso fabbricato della sala a) e autorimessa b), sono state comprese diverse tipologie di destinazione: al P.S1 è individuata la rampa di accesso al piano interrato costituente l'autorimessa ad uso pubblico. Nello stesso piano interrato, in una parte del sub 12, è stato ricavato un locale autonomo a forma rettangolare delle dimensioni di 5.20 x 8.50 ml. con altezza al finito di ml. 2.90; la quota pavimento è la stessa dell'autorimessa ad uso pubblico . Il locale è pressochè completo e dotato di impianto di illuminazione: ad esso si accede tramite la rampa sopradescritta ed una porta basculante in lamiera zincata con apertura di circa m. 3.40. La sua destinazione naturale è quella di deposito e garage. L'unità dovrà comunque essere regolarizzata catastalmente affinché, data la sua autonomia funzionale e d'uso, il locale possa essere classificato come lotto autonomo. Nella stessa particella è ricompreso un frustolo al P.T. di area verde (aiuola) sul retro del fabbricato.

d) Unità censita a Catasto fg. 50 part. 583, cat. D1, P.T., in Strada Statale Muccese Nord intestata a proprietaria per 1/1, unità gravata per 1/1 da diritto d'uso per ENEL DISTRIBUZIONE s.p.a. con sede in Roma . Tutta l'unità è adibita alla distribuzione dell'energia elettrica ed è in uso per 1/1 a ENEL: in essa vengono gestite tutte le operazioni per la distribuzione dell'energia ed in essa sono situati gli strumenti di lettura e misura.

e) Aree urbane in cessione gratuita, così descritte a catasto

I. Fg. 50 part. 582 sub 8: trattasi di una striscia di terreno attualmente utilizzata come stradina che costeggia il fabbricato del lotto n. 1 della superficie di mq.400

II. Fg. 50 part. 582 sub 11: trattasi di un'area a forma semicircolare, attualmente sede di rotatoria stradale di uso pubblico, della superficie di mq. 430

III. Fg. 50 part. 207 sub 10: trattasi di un'area di forma allungata e irregolare, attualmente utilizzata come parcheggio pubblico, della superficie di mq.150

Le aree appena elencate sono tutte ad esclusivo utilizzo pubblico nel complesso dell'intera lottizzazione ed hanno una estensione complessiva di mq. 980,00.

f) Aree in cessione gratuita, censite a Catasto terreni come seminativo arborato:

I. Fg. 50 part. 19: trattasi di una striscia di terreno di forma allungata, costeggiante via Ottoni , area di risulta attualmente densamente piantumata della superficie di mq. 1.560,00

II. Fg. 50 part. 60: trattasi di un'area a forma allungata, costeggiante la Strada Provinciale 256 Muccese attualmente utilizzata come area a verde con percorso ciclabile, della superficie di mq. 2170,00.

LOTTO n. 2

Unità in corso di definizione (nominato locale "A") sito al P.1 , censita a Catasto fg. 50 part. 582 sub 29-30-31 ed ascensore esterno censito a Catasto fg. 50 part. 582 sub 37 cat. C/2, P.2, in Strada Statale Muccese Nord intestate acon sede.....proprietaria per 1/1.

L' unità, in corso di costruzione, è sita al P.1 di un edificio completato nella sua parte strutturale e muraria; il P.T. è ultimato anche nelle finiture e impiantistica regolarmente funzionante con esercizi commerciali in attività. Il progetto originario prevedeva la ripartizione dello spazio in tre identiche U.I. dotate

ognuna di servizi. L'unità edilizia si evidenzia come un unico grande locale di forma rettangolare, al quale si accede da un grande spazio comune tra loro (terrazza sub 7) tramite varie aperture. Gli elementi di comunicazione verticale che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna in acciaio ed un ascensore anch'esso esterno. L'ascensore è completo nei suoi componenti architettonici, nelle macchine di sollevamento e negli impianti. Risulta essere stato collaudato anche se non è mai stato utilizzato. Per la sua messa in funzione si dovranno pertanto eseguire, oltre alle operazioni di verifica tecnica, tutti gli atti necessari per l'aggiornamento e completamento delle pratiche amministrative ed autorizzative compresa l'installazione della linea telefonica e quant'altro dovesse essere richiesto.

Le dimensioni della sala sono circa ml. (28.40 x 19.80) per una superficie di mq.562,00 ed un'altezza interna al grezzo di circa ml. 3.35 (al finito ml. 3.15): lungo tutto il lato maggiore dell'edificio, lato in cui sono posizionati gli ingressi, è posta a protezione degli stessi una pensilina con aggetto di ml. 2.70, dotata di punti luce, rifinita all'intradosso con lamiera in alluminio preverniciato.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato, con fondazioni dirette su plinti a bicchiere, con minima pilastratura centrale (50 x 50) e n. 2 travi portanti centrali: la copertura è formata da pannelli alveolari prefabbricati SICAP tipo FORO-CAP. Le murature esterne in pannelli prefabbricati in cemento s=20 cm. con camera d'aria in materiale coibente.

Le tamponature esterne hanno una parte muraria di circa 95 cm. dal p.f. e superiormente e fino all'intradosso della trave esterna sono formate da finestre in alluminio preverniciato e vetro-camera con lastra esterna antisfondamento 10/11 e interno stratificato. La parte prospiciente il terrazzo, dove sono collocati gli ingressi, sono invece finestrate a tutt'altezza. Un ulteriore fonte di illuminazione viene garantita da due file di lucernai in plexiglas della larghezza di circa 1,00 ml. che corrono per tutta la dimensione longitudinale dell'edificio.

Un cavedio inserito nel solaio di calpestio, delle dimensioni di 100 x 40 cm., corre per tutta la dimensione maggiore ed è stato realizzato per la predisposizione di scarichi ed impianti con le tubazioni previste per impianti acqua e luce, sezionati per alloggiare tre unità immobiliari autonome. Al piano arrivano le colonne degli scarichi e le tubazioni per l'adduzione di acqua e alloggiamento cavi elettrici.

Nell' u.i. sono mancanti tutti gli impianti interni, le pavimentazioni, le tinteggiature e le finiture. Sono mancanti i locali per i servizi igienici e qualsiasi tramezzatura interna.

LOTTO n. 3

Unità in corso di definizione (nominato locale "B") sito al P.1 , censita a Catasto fg. 50 part. 582 sub 34-35 in Strada Statale Muccese Nord intestate a.....con sede a proprietaria per 1/1.

L' unità, in corso di costruzione, è sita al P.1 di un edificio completato nella sua parte strutturale e muraria; il P.T. è ultimato anche nelle finiture e impiantistica ed è regolarmente funzionante con esercizi commerciali in attività.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato, con fondazioni dirette su plinti a bicchiere: la copertura è formata da pannelli alveolari prefabbricati SICAP tipo FORO-CAP. Le murature esterne in pannelli prefabbricati in cemento s=20 cm. con camera d'aria in materiale coibente.

L'unità edilizia si presenta come un unico grande locale completamente sgombro al quale si accede da un ballatoio nel quale sono ricavate varie aperture. Il progetto originario prevedeva la ripartizione dello spazio in due U.I. dotate ognuna di servizi. Il ballatoio è protetto da una pensilina con aggetto di ml. 1,40, dotata di punti luce, rifinita all'intradosso con lamiera in alluminio preverniciato così come è protetto il breve percorso dall'ascensore esterno.

Gli elementi di comunicazione verticale che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna ed un ascensore anch'esso esterno. L'ascensore è completo

nei suoi componenti architettonici, nelle macchine di sollevamento e negli impianti. Risulta essere stato collaudato anche se non è mai stato utilizzato. Per la sua messa in funzione si dovranno pertanto eseguire, oltre alle operazioni di verifica tecnica, tutti gli atti necessari per l'aggiornamento e completamento delle pratiche amministrative ed autorizzative compresa l'installazione della linea telefonica e quant'altro dovesse essere richiesto.

Le dimensioni della sala, di forma rettangolare, sono circa ml. (16.90 x 18.40) per una superficie di mq. 310,00 ed un'altezza interna al grezzo di circa ml. 3.35 (al finito ml. 3.15). Il lato adiacente il ballatoio è dotato di finestre e porte-finestre a tutt'altezza (h vetro 2.30 ml.) mentre il lato opposto ha finestre che si elevano al di sopra di una parte muraria di circa 95 cm. dal p.f. ed hanno un'altezza di ml.1.40. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro-camera con lastra esterna antisfondamento 10/11 e interno stratificato.

Nel pavimento è realizzato un foro di 1.00 x 1.00 ml. ove sono collocate le tubazioni di scarico, le tubazioni di adduzione dell'acqua e per l'alloggiamento dei cavi elettrici,

LOTTO n. 4

Unità in corso di definizione (nominato locale "C") sito al P.1, censita a Catasto fg. 50 part. 582 sub 49, in Strada Statale Muccese Nord intestate a con sede a proprietaria per 1/1.

L'unità, in corso di costruzione, è sita al P.1 di un edificio completato nella sua parte strutturale e muraria; il P.T. è ultimato anche nelle finiture e impiantistica regolarmente funzionante con esercizi commerciali in attività.

All'unità si accede percorrendo il ballatoio descritto nel Lotto n. 3 ed un breve corridoio: gli elementi di comunicazione verticale che garantiscono l'accesso sono costituiti da una scala esterna ed un ascensore gli stessi già descritti e che danno accesso al lotto n. 3

L'unità ha la forma di un trapezio rettangolo, completamente sgombro, al quale si

accede da un breve percorso interno. Le dimensioni della sala sono così approssimativamente riassumibili H= 14.25 ml. – B med.= 12.25 ml. per una superficie di mq. 200,00: l' altezza interna al grezzo è di circa ml. 3.35 (al finito ml. 3.15).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato, con fondazioni dirette su plinti a bicchiere: la copertura è formata da pannelli alveolari prefabbricati SICAP tipo FORO-CAP. Le murature esterne in pannelli prefabbricati in cemento s=20 cm. con camera d'aria in materiale coibente.

Il lato obliquo è tutto finestrato: altri due lati lo sono per gran parte della tamponatura esterna. Le dimensioni in altezza delle finestre sono di circa 1.40 ml. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro-camera con lastra esterna antisfondamento 10/11 e interno stratificato.

Nel pavimento è realizzato un foro di 1.00 x 1.00 ml. ove sono collocate le tubazioni di scarico, le tubazioni di adduzione dell'acqua e per l' alloggiamento dei cavi elettrici,

Calcolo delle superfici

Le superfici si intendono al lordo delle murature.

LOTTO n. 1

a) Sala per spettacoli sup. complessiva		mq. 550,00
b) Autorimessa uso pubblico		mq. 811,00
c) Rampa di accesso	mq. 165,00	
Area verde	mq. 60,00	
Deposito – Garage	<u>mq. 44,00</u>	
Tot.	mq. 269,00	mq. 269,00
d) Magazzino al P.T. per uso 1/1 ENEL		
DISTRIBUZIONE – Sup. complessiva		mq. 30,00

e) N. 3 Aree urbane residuali

mq.(400+430+150) = Sup. complessiva mq. 980,00

f) N. 2 Aree seminativo arborato

mq.(1560+2170) = Sup. complessiva mq.3730,00

LOTTO n. 2

Unità in corso di definizione

Locale **A** – Sup. complessiva mq. 562,00

LOTTO n. 3

Unità in corso di definizione

Locale **B** – Sup. complessiva mq. 310,00

LOTTO n. 4

Unità in corso di definizione

Locale **C** – Sup. complessiva mq. 200,00

CALCOLI ESTIMATIVI

CRITERI DI VALUTAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO

Considerata la fattispecie dei beni immobili da valutare, si ritiene opportuno effettuare una stima mediante il metodo comparativo che consideri i valori applicati di recente in libere contrattazioni di compravendite. Questi valori sono ricavati da contrattazioni di beni simili a quelli da stimare e nella valutazione si tiene conto delle diverse superfici, della localizzazione (P.T., P.1[^]) e delle altre considerazioni di raffronto. I risultati ottenuti saranno poi confrontati con quelli espressi dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (Ministero delle Finanze). Alla determinazione del valore finale contribuiranno anche le informazioni ottenute tramite indagine conoscitiva presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale per avere un quadro più preciso delle dinamiche del mercato locale. In conclusione il valore applicato sarà ottenuto mediando i risultati ricavati dalle valutazioni appena descritte.

Tale valore sarà infine corretto adottando i coefficienti riduttivi sotto elencati e descritti e la loro applicazione determinerà il valore ultimo finale dei singoli lotti.



Determinazione del valore dei singoli lotti

Al fine della corretta determinazione del valore di mercato e per avere una chiara lettura della metodologia adottata per la definizione finale di tale valore, si adotteranno dei coefficienti riduttivi che vengono così descritti:

Coeff. riduttivo **-X-** Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di avanzamento dei lavori di ogni singolo lotto ancora in costruzione e per quelli già completati dell'incidenza dei lavori occorrenti per rendere le unità funzionali e correttamente utilizzabili: il coefficiente tiene conto anche delle spese tecniche e concessorie comunali.

Coeff. riduttivo **-Y-** Coefficiente riduttivo, applicato esclusivamente ai valori OMI, per considerare la gravità della crisi economica che ha colpito il paese e per tener conto della grave crisi che attraversa in particolare questa zona produttiva.

Coeff. riduttivo **-Z-** Coefficiente riduttivo applicato ai soli valori definiti negli atti di compravendita che tiene conto dell'epoca di stipula avvenuti in epoca antecedente lo sviluppo della grave crisi economica e del forte rallentamento del mercato immobiliare.

In riferimento ai valori agli atti notarili appena citati, i valori sono stati ricavati dai documenti di seguito elencati:

- N 1 atto di compravendita del 27 luglio 2006 Notaio Lorenzo Valeri, Matelica, Rep. 32920

○ N.1 atto di compravendita del 15 maggio 2006 Notaio Enrico Falsini,



Fabriano, Rep. 105691

- o N.2 atti di compravendita Notaio Marcello Pane, Jesi
 - 29 luglio 2005 Rep. 58299
 - 26 maggio 2005 Rep.58000



COEFFICIENTI DI SVALUTAZIONE

Coefficiente riduttivo – **X** - (Stato di avanzamento lavori)

- Lotto 1
- a) coeff. = **0,10** (sala per spettacoli)
 - b) /// = ___ (Autorimessa ad uso pubblico)
 - c) /// = ___ (Rampa di accesso)
/// = ___ (Area Verde)
/// = **0,05** (Deposito- garage)
 - d) /// = ___ (Magazzino uso ENEL)
 - e) /// = ___ (n. 3 Aree urbane residuali)
 - f) /// = ___ (n. 2 Aree seminativo arborato)

Lotto 2 coeff. = **0,30** (Locale –A-)

Lotto 3 coeff. = **0,30** (Locale –B-)

Lotto 4 coeff. = **0,30** (Locale –C-)

Coefficiente riduttivo – **Y** - (Valori OMI – Ag. Entrate)

Coefficiente per tutti i lotti - **0,20** -

Coefficiente riduttivo – **Z** - (Valori atti notarili)

Coefficiente per tutti i lotti - **0,20** -

Valori unitari prezzo medio di mercato delle Unità Immobiliari.

(con applicazione dei coeff. riduttivi Y e Z)

Destinazione: Commerciale – Riferito al lotto 1– a)



	Valore	coeff. Y	coeff. Z	Valore finale
Valori OMI	1.200,00	0,20		€ 960,00
Valore Atti Not.	700,00		0,20	€ 560,00
Valore Agenzie	650,00			<u>€ 650,00</u>
Valore medio unitario				€ 723,00

Destinazione: Terziaria – Uffici – Riferito ai lotti -2-3-4.

	Valore	coeff. Y	coeff. Z	Valore finale
Valori OMI	1.000,00	0,20		€ 800,00
Valore Atti Not.	1170,00		0,20	€ 936,00
Valore Agenzie	6500,00			<u>€ 650,00</u>
Valore medio unitario				€ 795,00

Destinazione: Commerciale–Riferito al lotto - 1c) (dep.- garage)

	Valore	coeff. Y	coeff. Z	Valore finale
Valori OMI	440,00	0,20		€ 352,00
Valore Agenzie	400,00			<u>€ 400,00</u>
Valore medio unitario				€ 376,00

CONCLUSIONI

Ad adempimento dell'incarico ricevuto, si esprimono le valutazioni finali richieste. In riferimento alla divisibilità degli immobili oggetto del fallimento, il sottoscritto ing. Osvaldo Verdini, ha ritenuto che gli stessi possano essere suddivisi in singoli lotti e vendibili autonomamente. La loro composizione e descrizione è offerta in narrativa.

Per quanto concerne la determinazione dei rispettivi valori, il sottoscritto ha valutato gli stessi come di seguito indicato.

**VALORI FINALI DEI SINGOLI LOTTI
con l'applicazione del coeff. riduttivo -X-**



Lotto 1	sup.	€/mq	coeff. rid.	totale
a) sala per spettacoli	mq 550,00	€/mq 723	0,10	<u>357.885,00 €</u>
b) autorimessa uso pubblico				senza valore di mercato
c) - rampa di accesso				senza valore di mercato
- Area verde				senza valore di mercato
- unità in corso di def.				
deposito -garage	mq. 44,00	€/mq 376	0.05	<u>15.716,00 €</u>
d) Unità ad uso ENEL Distribuzione				senza valore di mercato
e) N. 3 Aree urbane residuali				senza valore di mercato
f) N. 2 Aree seminativo arborato				senza valore di mercato
Totale Lotto 1				<u>373.601,00 €</u>

Lotto 2	sup.	€/mq	coeff. rid.	totale
Unità in corso di defin.				
Locale -A-	mq 562,00	€/mq 795	0,30	<u>312.753,00 €</u>

Lotto 3	sup.	€/mq	coeff. rid.	totale
Unità in corso di defin.				
Locale -B-	mq 310,00	€/mq 795	0,30	<u>172.515,00 €</u>



