

Relazione di Stima

Locale ad uso commerciale in Tolentino – Via Francesco Filelfo, 91

" Farmacia della Sirena di Battellini Lina "

In concordato preventivo omologato con decreto del 3 febbraio 2015



INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Rocco Di Capua, nato a Caracas (Venezuela) il 21 giugno 1962 e residente a Tivoli Terme in Via Tiburtina n. 290, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 37300, ha ricevuto incarico dall' Avv. Anna Maria Vetere, nata a Cosenza il 29 aprile 1939, C.F. VTR NMR 39D69 D086G, con studio in Roma via Colleferro n. 15, nella sua qualità di commissario liquidatore nel Concordato Preventivo della Farmacia della Sirena di Battellini Lina. Oggetto dell'incarico anzidetto è la redazione di una Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un locale commerciale situato nel Comune di Tolentino (MC), in Via Francesco Filelfo n. 91.

PREMESSA, SCOPO DELLA STIMA e DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La presente stima ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare ad uso negozio, posta al piano terra di un edificio che si sviluppa complessivamente su 3 piani fuori terra, l'epoca di costruzione è antecedente al 1919 ed è stato parzialmente ristrutturato tra il 2002 e 2008, di esso fa parte il piccolo locale commerciale al civico 91 in esame. Il fabbricato è stato interessato dagli eventi sismici del 24/08/2016 e del 30/10/2016 e per lo stesso è stata redatta, per incarico dell'amministratore di condominio, scheda ARDES e perizia giurata ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario Ricostruzione n. 10 del 19/12/2016. L'edificio è ubicato nel Comune di Tolentino (MC) in Piazza Nicola Vaccai, 1, una piazza appartenente ad una zona d'estremità del centro storico urbano e distinta catastalmente al Foglio 53 Particella 196 ed è costituito da tre unità immobiliari ad uso abitativo e tre unità immobiliari ad uso commerciale, di cui uno (civico 91) interessato dalla presente perizia.



FOTO SATELLITARE DEL FABBRICATO:



La presente perizia di stima non ha interessato la verifica della legittimazione urbanistica del fabbricato che è stata garantita dalla committenza e tantomeno questioni legate agli eventi sismici del 2016 o questioni tecniche ad esse legate.

DESCRIZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

Il piccolo locale commerciale d'interesse è posto al piano terra dell'edificio al civico 91 di Via Francesco Filelfo, nel centro storico del Comune di Tolentino. Dal sopralluogo effettuato il 27 luglio 2018 è emerso che il locale ha una larghezza di 4,00 m, una lunghezza di 4,50 m, un'altezza di 3,25 m ridotta a 2,88 m dalla presenza di una controsoffittatura ed una superficie calpestabile pari a 18 mq. Il locale è in pessime condizioni di manutenzione, privo di bagno e nonostante la presenza di un vecchissimo contatore dell'ente di fornitura, l'impianto elettrico è pressoché inesistente e totalmente fuori norma, al locale si accede direttamente da Via Filelfo avente una larghezza di 4 metri priva di marciapiedi, il solaio di calpestio del locale è più alto di 20 cm rispetto alla quota della sede stradale che costituisce barriera architettonica.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

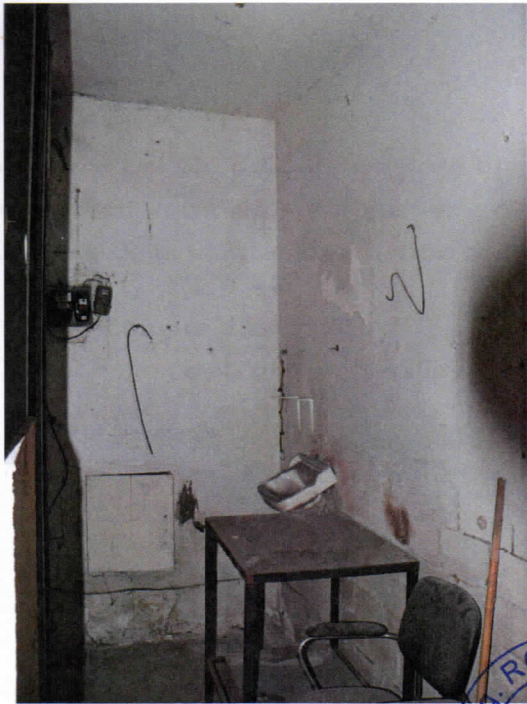


Accesso al locale in vista insieme e particolare della barriera architettonica



Via F. Filetto – vista della sede stradale





Vista interna del locale – condizioni locale – contatore – interruttori



Vista interna del locale – condizioni della muratura



VALUTAZIONE

La ricerca del più probabile valore di mercato è stata ottenuta sulla base di indagini di mercato ed in funzione di una serie di caratteristiche specifiche dell'immobile in esame. Alla base della valutazione hanno quindi influito:

- Indagini di mercato
 - o dati ottenuti dalla letteratura di settore (valori OMI semestre 1-2016);
 - o annunci online per la vendita di immobili comparabili;
- fattori di ordine generale
 - o situazione congiunturale dell'economia;
- fattori di ordine particolare
 - o principali
 - dimensioni;
 - localizzazione;
 - tipologia;
 - grado di urbanizzazione;
 - o secondari
 - conservazione;
 - caratteristiche costruttive;

Doverosamente si premette che, dato il particolare contesto in cui è ubicato il fabbricato, sono state considerate le fonti di riferimento dirette sul mercato immobiliare locale utilizzabili ai fini della stima, è stata poi effettuata la ricerca dei valori OMI antecedenti agli eventi sismici che hanno interessato l'edificio (primo semestre del 2016) sulla fonte ufficiale dell'agenzia delle entrate ed i valori desunti dall'indagine adeguatamente corretti in funzione della specificità del sito e delle condizioni dell'immobile.

Valori OMI per la Zona B1

'CENTRO STORICO DELIMITATO DAI VIALI MURAT, BATTISTI, XXX GIUGNO, DEI CAPPUCCINI, FILZI'

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2016/1 elaborazione del 31-LUG-18										
Regione	Prov	Comune	Comune_cat	Comune_descrizione	Fascia	Zona	Descr_Tip	Stato	Compr_min	Compr_max
MARCHE	MC	11043053	K3CD	TOLENTINO	B	B1	Negozi	OTTIMO	1600	2250

Per la destinazione d'uso considerata il valore OMI di riferimento riferito al periodo primo semestre 2016 riporta un valore che va da 1.600 a 2.250 euro/mq per immobili in ottimo stato.

Come valore attribuibile per la tipologia di immobile analizzata in funzione della particolare situazione economica attuale si sceglie il valore minimo di compravendita pari a 1.600,00 euro/mq che corretto in funzione della specificità del contesto, ed in

funzione dello stato di conservazione risulta:

	SUP-(mq)	Destinazione	Valore attribuito per tipologia (euro/mq)	Correttivo per ubicazione specifica (%)	Correttivo per stato di conservazione (%)	Valore unitario (euro/mq)	Valore complessivo (euro)
Locale PT	18	Negozio o bottega	€ 1.600	-5%	-40%	€ 864	€ 16.416,00

Conclusioni

Il **Valore attribuito** all'immobile sito in Tolentino provincia di Macerata alla Via Francesco Filelfo n. 91 censito al Catasto Fabbricati al Foglio 53 particella 196 Sub. 1 Categoria C/1 classe 6 è di **€ 16.416,00** [sedicimilaquattrocentosedici/00] e può essere considerato attendibile con una approssimazione del $\pm 10 \%$.

In fede



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N.

9514

Addì 3 agosto 2018 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il
Signor Rocco Di Capua documento Carta di Identità N° AR 9325368
rilasciato da Comune di Tivoli il 13/05/2010

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli
presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico
affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.



Il Funzionario Giudiziario
Marino Corsi