

## RELAZIONE DI STIMA

In seguito all'incarico di stima immobiliare pervenutami dal dott. Galasso Walter, in qualità di curatore fallimentare della ditta XXXXXXXXXXXX, n. 75/20126 e successiva autorizzazione del Tribunale di Pesaro del 25 luglio 2023 a firma del giudice Delegato Dott. Lorenzo Pini, in data 22 maggio 2023 alle ore 17,00, mi sono recato negli immobili oggetto di stima sito in Comune di Monte Porzio, via Rocco Chinnici, angolo Via G. Di Vittorio elevato su di un unico piano (PIANO TERRA).

### 1 - DESCRIZIONE ANALITA DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è una porzione di un fabbricato, circa mq. 854,85 (a forma regolare di lato ml. 30,75 x ml. 27,80) a destinazione commerciale facente parte di un complesso di mq. 5031, costruito nei primi anni '90 con la tipologia di struttura prefabbricata pesante e tamponamento con pannelli di c.a.v. rivestito con graniglia esterna. L'altezza interna al sotto trave è ml. 5,12. Gli infissi sono in alluminio color testa di moro dotati di vetro antisfondamento. Parte degli infissi sono dotati di apertura ad anta e/o vasistas. L'ingresso principale avviene mediante l'apertura di porte scorrevoli. La copertura è stata realizzata con travi in c.a. su cui sono state fissate doppia lastre in cemento con interposta isolamento in lana di roccia (come da descrizione del costruttore). La proprietà comprende oltre all'edificio anche lo scoperto esclusivo parte adibito a giardino e parte a parcheggio sistemato con manto d'asfalto. Tutta l'area è servita da tutti sottoservizi tra cui impianto fognario con linee separate (bianche e nere), corrente elettrica, linea idrica, linea metano, linea di scarico a terra.

All'interno tutto l'immobile è stato suddiviso con pareti in cartongesso fissa-

te su telaio in alluminio sagomato mediante viti di fissaggio. Lo spessore delle pareti sono diverse in base all'uso dei locali. Tutta la pavimentazione è del tipo soletta in calcestruzzo con finitura industriale e verniciata con resina, mentre è stata rivestita con piastrelle di ceramica la porzione dei servizi igienici, così come i rivestimenti delle pareti fino ad un'altezza di ml.2,00;

Tutto l'immobile risulta essere stato controsoffittato ad un'altezza di ml. 4,00 circa, fatta eccezione della parte destinata a magazzino, parte con lastre in cartongesso sostenute da aste di ferro fissate alle travi portanti del solaio di copertura; nel soffitto sono state ricavate alloggiamenti per la posa delle lampade di illuminazione e parte con pannelli in fibra di gesso delle dimensioni di cm. 60 x 60 appoggiate su profili in alluminio fissati alle pareti e solaio di copertura. Tutti gli impianti elettrici sono stati fatti passare al di sopra del controsoffitto. Le pareti e soffitti risultano tinteggiati. La destinazione di locali è meglio individuata nella planimetria sotto riportata.

L'immobile posto ad angolo del complesso originario, oltre allo scoperto adibito a giardino è dotato di uno scoperto esclusivo, non recintato, ma realizzato con manto d'asfalto a destinazione parcheggio e zona di manovra, mentre una parte, quella più vicina alle pareti perimetrali è stato realizzato con blocchi di cemento posati su letto di ghiaia della larghezza di ml. 2,00 con destinazione marciapiede. Tutte le zone esterne sono delimitate da cordoli in c.a.v..

## **2 - REGOLARITA' URBANISTICA**

L'intero ed originario opificio è stato edificato su terreno facente parte di una convenzione stipulata con il Comune di Monte Porzio con atto del notaio V.E. Cantelmo di Mondolfo in data 18 maggio 1989, rep. n. 66286, reg. a Fano il



7 giugno 1989 al n. 488, trascritta a Pesaro il 18 luglio 1989 al n. 3760 reg. part. e successive varianti regolarmente completata ed ultimate le opere previste. L'opificio è stato costruito con le seguenti Concessioni Edilizie:

n. 538 rilasciata dal Comune di Monte Porzio il 21 marzo 1990;

n. 556 rilasciata dal Comune di Monte Porzio il 28 settembre 1990;

n. 586 rilasciata dal Comune di Monte Porzio il 15 marzo 1991;

ed Agibilità rilasciata dal Comune di Monte Porzio in data 3 aprile 1991, pratica n. 538.

Successivamente per i vari frazionamenti che hanno dato luogo alle unità immobiliari in oggetto, il Comune di Monte Porzio ha rilasciato le concessioni edilizie:

n. 655 rilasciata dal Comune di Monte Porzio in data 22 giugno 1992 e succ. varianti.

n. 748/94 rilasciata dal Comune di Monte Porzio in data 16 maggio 1994;

Agibilità rilasciata dal Comune di Monte Porzio il 28.05.1994

Le opere edili interne è stata presentata comunicazione ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 del 20 dicembre 1999;

e relativa agibilità richiesta in data primo febbraio 2000;

Le difformità riscontrate fanno riferimento esclusivamente alle opere interne tra l'altro tutte eseguite in cartongesso. Trattasi di formazioni di locali a varie destinazione in base all'esigenze aziendali, quali ufficio, servizi igienici, archivio, ripostiglio, esposizione e magazzino. Dette opere possono essere regolarizzate mediante accertamento di conformità in base all'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/01. Le spese necessarie per la regolarizzazione sono:

rilievo, presentazione accertamento, dichiarazione, relazioni e parere ASUR;

denuncia di variazione catastale per fusione, elaborato planimetrico, parere ASET per rilascio autorizzazione allo scarico oltre alle dichiarazioni di conformità impianti (elettrico, idraulico, fognario, riscaldamento/raffrescamento) che complessivamente vengono stimate in €. 5.000,00;

### 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è di proprietà della società XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX) con sede in MONTE PORZIO (PU) Proprietà per 1/1 a seguito di atto del 05/07/2012 Notaio Cafiero Enrico in Mondolfo (PU) Rep. n. 114116 reg. a Pesaro in data 9 luglio 2012, vedi allegato A. L'intero immobile è costituito da n. 3 unità urbane allibrate all'Agenzia delle entrate Servizio del Territorio di Pesaro Comune di MONTE PORZIO (PS):

1-Via R. Chinnici n. P.T. F. 16 Part. 254 Sub 48 Rend €. 1.410,00 Cat. D/8;

2-Via G. Di Vittorio n. P.T. F.16 Part. 254 Sub 50 Rend €. 1.128,00 Cat. D/8;

3-Via G. Di Vittorio n. P.T. F.16 Part. 254 Sub 51 Rend €. 1.144,00 Cat. D/8;

Le attuali planimetrie catastali che identificano l'immobile oggetto di stima risultano difformi ma regolarizzabili mediante aggiornamento delle planimetrie con procedura DOC.FA. come sopra indicato.

### 3 - VISURE IPOTECARIE

Dalle visure ipocatatali risultano diversi ipoteche sull'immobile e precisamente:

1 - Atto acquisto immobile rep. 114116-27630;

2 - Ipoteca volontaria rep. 114923-28202;

3 - Ipoteca in rinnovazione rep. 78564;

4 - Ipoteca volontaria rep. 114117-27631;

5 - Sentenza di fallimento rep. 80;



#### 4 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE INTERO

La stima per la valutazione dell'immobile avviene senza la suddivisione in lotti:

##### CALCOLO SUPERFICIE

PIANO	DEST.	SUP.NETTA	COEFF.COMM.(%)	SUP.COMM.	STATO MANUT.
T	magazzino	174,84	100	174,84	sufficiente
T	uffici/servizi	680,01	100	680,01	sufficiente
T	scop giard	606,17	5	30,31	sufficiente
T	scop parch	949,15	10	94,91	sufficiente

Superficie commerciale pari a mq. 980,07.

La valutazione complessiva dell'immobile viene effettuata da un'accurata indagine presso alcune agenzie immobiliari della zona secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, oltre alle valutazioni OMI reperite presso il sito dell'Agenzia delle Entrate con valore medio di €. 640,00/mq (min. di €. 570,00/mq e valore max. €. 710,00/mq.). Si è preso come riferimento il valore max in quanto successivamente si andranno a considerare le detrazioni in base allo stato di conservazione. Pertanto si ritiene così di poter affermare che il valore ordinario unitario dell'immobile oggetto di stima è pari a €/mq 710,00. Correggendo il valore in base alla vetusta dell'immobile (oltre 33 anni coeff. 0.76), l'esposizione (coeff. 0,85) e l'orientamento (coeff. 0,98) ottengo un valore unitario di €. 449,49/ mq. comprensivo di tutte le parti comuni del fabbricato.

Il valore ordinario ammonta perciò a €/mq.  $449,49 \times 980,07 \text{ mq.} = \text{€} 440.531,66$ .

A tale somma andrà sottratto il 3 % sul valore commerciale complessivo, per

assenza di garanzia per vizi occulti e per mancanza di certificazioni e/o attestazioni ecc. per un valore al netto delle decurtazioni, allo stato di fatto in cui si trova pari ad €. 13.215,95. Da tale importo si dovrà ulteriormente detrarre la somma per l'ottenimento della conformità urbanistica e catastale, sopra menzionata. Pertanto il valore dell'immobile stimato è pari ad €. 422.315,71 arrotondato a 425.000,00 (euro quattrocentoventicinque mila virgola zero zero).

Gli immobili attualmente sono privi anche l'Attestato di Prestazione Energetica necessari per la vendita dell'immobile.

Con ciò crede il sottoscritto di aver bene adempiuto l'incarico affidatogli e tanto ha riferito con relazione scritta. A disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziando per la fiducia accordatami, porgo distinti saluti.

Monte Porzio, lì 31 luglio 2023

Il C.T.U.

geom. Simone Menchetti



Allegati c.s.:

A - Atto notaio del 9.07.2012

B - Vista aerea con indicazione dell'immobile in oggetto;

C - Stralcio P.R.G. e N.T.A.;

D - Estratto di mappa;

E - Stralcio OMI;

F - Documentazione fotografica;

G - Visure catastali;

H - Planimetrie catastali sub 48 - 50 - 51;

I - Elaborato catastale grafico

L - Planimetrie stato di fatto e tavola comparativa;

M - Visure ipotecarie;



