

TRIBUNALE DI MACERATA

Concordato preventivo in continuità aziendale n. 11/14

██████████
Montecosaro

RELAZIONE D'UFFICIO



01	Identificazione degli immobili di proprietà della società ██████████	pag. 4
02	Proprietà e caratteristiche generali	pag. 4
03	Localizzazione dell'immobile	pag. 4
04	Data del sopralluogo	pag. 6
05	Descrizione dell'immobile	pag. 6
06	Vincoli giuridici	pag. 7
07	Stato di conservazione dell'immobile e conformità degli impianti	pag. 7
08	Individuazione catastale	pag. 10
09	Stralcio di mappa catastale	pag. 11
10	Situazione urbanistica e normativa edilizia vigente	pag. 12
11	Atti autorizzativi	pag. 14
12	Rispondenza con le norme urbanistiche	pag. 14
13	Stato di occupazione del bene	pag. 15
14	Onori per la redazione delle tabelle millesimali	pag. 16
15	Calcolo della superficie commerciale	pag. 17
16	Stima in base alla rendita catastale	pag. 18
17	Stima comparativa valori OMI	pag. 19
18	Stima per capitalizzazione dei redditi comparativa valori OMI	pag. 22
19	Stima sintetica comparativa	pag. 24
20	Stima per saggio di capitalizzazione comparativa	pag. 27
21	Calcolo valutazione media dell'immobile	pag. 30
22	Conclusioni	pag. 30
23	Foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	pag. 31
24	ALLEGATI:	
	1. Concessione n.31 del 24-05-2001	
	2. Permesso di costruire n.31 del 18-07-2005	
	3. DIA 137/2005	
	4. DIA 197/2005 del 25-11-2005	
	5. DIA 16/2006 del 03-02-2006	
	6. DIA 67/2006 del 28-04-2006	
	7. DIA 19/2007 del 25-01-2007	
	8. DIA 32/2007 del 12-02-2007	
	9. DIA Prot. 1296 del 29-01-2009	
	10. Agibilità Prot. 9889 del 22-08-2005 e dichiarazione di conformità	
	11. Agibilità Prot. 3025 del 01-03-2006 e dichiarazione di conformità	
	12. Agibilità Prot. 747 del 13-06-2006 e dichiarazione di conformità	
	13. Agibilità Prot. 14825 del 29-11-2006 e dichiarazione di conformità	
	14. Agibilità Prot. 4494 del 10-04-2007 e dichiarazione di conformità	
	15. Agibilità Prot. 4495 del 10-04-2007 e dichiarazione di conformità	
	16. Agibilità Prot. 4496 del 10-04-2007 e dichiarazione di conformità	
	17. Autorizzazione n.08 del 04-04-1996	
	18. Certificato di prevenzioni incendi	

19. Attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio
20. Stralcio planimetria piano interrato
21. Rogito notaio Moretti Rep.100360 del 24-04-2013
22. Ispezione ipotecaria del 26-08-2014 Comes srl
23. Ispezione ipotecaria nota di iscrizione RG 9396 e RP 1644
24. Ispezione ipotecaria nota di iscrizione RG 2502 e RP 643
25. Ispezione ipotecaria telematica nota iscrizione RG 14187 e RP 3506
26. Ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG 8098 e RP 6301
27. Ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG. 10977 e RP 7866
28. Ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG. 7382 e RP 4718
29. Ispezione ipotecaria telematica nota di trascrizione RG 3040 e RP 2177
30. Ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG 3916 e RP 2370
31. Ispezione ipotecaria nota di trascrizione RG 6163 e RP 4154
32. Visura catastale catasto dei fabbricati e catasto dei terreni
33. Mappa catastale
34. Tav. n.2 del febbraio 2004 piano interrato
35. Tav. n.2 del febbraio 2007 piano terra
36. Tav. n.2 del aprile 2006 piano primo
37. Tav. n.5 del febbraio 2004 piano copertura
38. Elenco dei subalterni
39. Elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalterni
40. Foglio 24 particella 1238 subalterno 3
41. Foglio 24 particella 1238 subalterno 10
42. Foglio 24 particella 1238 subalterno 11
43. Foglio 24 particella 1238 subalterno 14
44. Foglio 24 particella 1238 subalterno 15
45. Foglio 24 particella 1238 subalterno 21
46. Foglio 24 particella 1238 subalterno 22
47. Foglio 24 particella 1238 subalterno 23
48. Foglio 24 particella 1238 subalterno 24
49. Foglio 24 particella 1238 subalterno 26
50. Foglio 24 particella 1238 subalterno 27
51. Foglio 24 particella 1238 subalterno 28
52. Foglio 24 particella 1238 subalterno 29
53. Contratto di locazione [REDACTED]
54. Contratto di locazione [REDACTED]
55. Contratto di locazione [REDACTED]
56. Contratto di locazione [REDACTED]
57. Contratto di locazione [REDACTED]
58. Contratto di locazione [REDACTED]

La sottoscritta geometra Paola Passeri, [REDACTED] iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al numero 154 e iscritta al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata al n. 727, nominata il 16 luglio 2014 come perito estimatore per fornire una valutazione degli immobili di proprietà della società e ceduti alla procedura.

01. Identificazione degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

02. Proprietà e caratteristi generali:

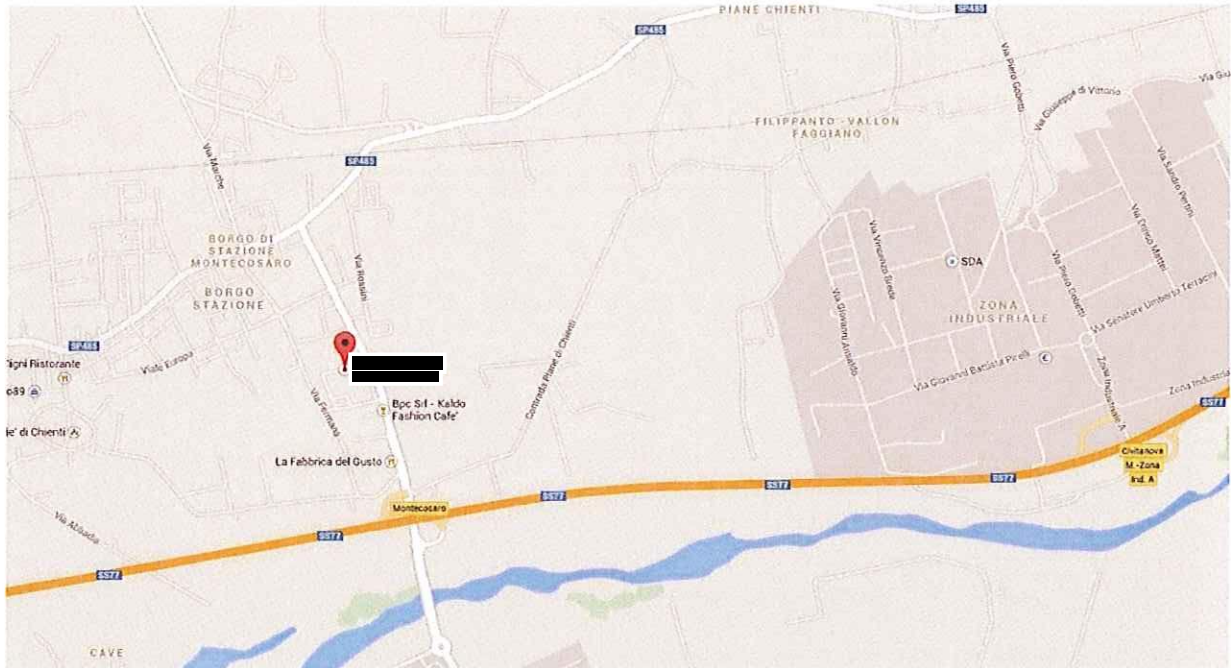
L'immobile oggetto di valutazione è situato nel comune di Montecosaro, provincia di Macerata, in via Piceno n 3, è di piena proprietà della ditta [REDACTED] che ha acquistato con rogito del notaio dott. Antonio Testa Repertorio 111765 del 01/07/1995, l'area edificabile dove ha costruito l'immobile oggetto di stima.

Si tratta di edificio, destinato a commerciale, artigianali e direzionale, realizzato in 16 unità immobiliari autonome e soltanto una è stata venduta ossia l'unità immobiliare identificata al foglio 24, mappale 1238, sub 20, adibita ad uso uffici, oggi di proprietà della signora [REDACTED] il tutto come da rogito notaio dott. Antonio Moretti Repertorio 100360 del 24 aprile 2013, (vedi allegato 21)

03. Localizzazione dell'immobile:

L'immobile è situato nel comune di Montecosaro lungo la SP 78, strada provinciale a doppia corsia di marcia, costeggiato a nord dalla strada comunale Via Piceno, nella zona artigianale di Montecosaro e nella periferia di Montecosaro Scalo, a circa 500 metri dall'uscita della superstrada S.S. 77 della Val di Chienti che collega Civitanova Marche a Pontelatrive-Sfercia, a circa 6 km ingresso dall'autostrada A-14, a circa 8,5 Km da un importante centro abitato come il comune di Civitanova Marche e a circa 20 Km dal capoluogo di provincia.

Localizzazione immobile via michelin



Localizzazione immobile google maps



Valutazione immobile società [REDACTED] Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

04. Data del sopralluogo:

La sottoscritta il giorno 01 agosto 2014, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima con l'amministratore [REDACTED] e visionato lo stato dei luoghi effettuando dei rilievi fotografici e metrici.

Il signor [REDACTED] fornisce alla sottoscritta le copie dei contratti di locazione delle unità immobiliari affittate.

05. Descrizione dell'immobile:

Si tratta di una costruzione realizzata negli anni 2000, isolata, di forma regolare rettangolare e allungata a Sud-Ovest, in senso parallelo rispetto alla strada comunale Via Piceno, con la facciata principale del fabbricato esposta ad Est.

La proprietà e l'immobile confina a Nord con la strada comunale Via Piceno, ad Est con la strada provinciale 78, a Sud e ad Ovest con proprietà private di immobili ad uso artigianale, commerciale e direzionale.

Il fabbricato è realizzato con struttura di telaio in cemento armato, costituito da due corpi indipendenti separati da giunto tecnico e tamponati con mattoni a faccia vista, con solaio da carico al piano terra (vedi foto 1-2-3-4). Si eleva su due piani fuori terra e un piano interrato, collegati tra loro da quattro vani scala e quattro vani ascensori e di cui installati un ascensore con capienza di 8 persone per kg 630, e un montacarichi con capienza 26 persone e per kg 2000, dotato di porte ignifughe (vedi foto 9). I due vani scala lungo la parete a sud arrivano fino al piano primo, hanno accesso dall'esterno e fungono anche da scale di sicurezza, mentre le altre due si elevano fino al piano copertura. La copertura è in piano con solaio calpestabile, delimitato da parapetti in cemento armato (vedi foto 1-2-3-4). I cornicioni sono in cemento armato e gradoni, (vedi foto 1-2-3-4).

Il piano interrato è completamente perimetrato da un cavedio di ml 1.30 di ampiezza (vedi foto 7), che né permette l'areazione e la ventilazione tramite delle bocche da lupo ed è accessibile dall'esterno tramite due rampe opposte, realizzate con pavimentazione in cemento armato, posizionate nel lato sud del fabbricato, vedi foto 6.

L'immobile si eleva su due piani fuori terra, un piano interrato e il lastrico solare (vedi foto 5), il piano interrato è adibito a numero due depositi e autorimessa, il piano terra è prevalentemente adibito ad uso commerciale (quattro negozi) ad accezione di una porzione adibita a deposito pellami ed uffici, mentre nel piano primo vi sono quattro uffici e tre laboratori artigianali, nel piano copertura vi sono due locali macchine, accessibili da due scale.

Interamente l'immobile è composto da 14 unità immobiliari più il lastrico solare, autonome, dotate di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e raffreddamento autonomo. L'unità immobiliare utilizzata dalla ditta [REDACTED] è destinata a deposito pellami ed uffici, l'attività è soggetta a certificato di prevenzione incendi ed è in regola con il certificato e con il rinnovo vedi allegati 18 e 19.

Le finiture interne dell'immobile sono di un buon livello, tutti i tramezzi sono realizzati in cartongesso fatta eccezione per i divisori dei bagni, che sono realizzati con metodi tradizionali di forati intonacati, al piano interrato la pavimentazione è di tipo industriale con spolvero al quarzo (vedi foto 13), le scale sono in granito rosa di baveno e le ringhiere in ferro battuto (vedi foto 14 e 15), i rivestimenti dei bagni sono per la maggior parte realizzati in marmo o piastrelle di tipo gres porcellanato 50x 50 (vedi foto 16), con lavello incassati su piano di marmo e sanitari di livello medio, al piano terra il laboratorio della [REDACTED] e gli uffici sono in marmo tagliato 60x60, mentre il resto della pavimentazione del piano terra e primo sono piastrelle in gres porcellanato di formati rettangolari 30x90, o quadrate 50x50, (vedi foto 10-11-12). Tutti i locali sono controsoffittati per permettere il passaggio dell'impiantistica.

I portoncini d'ingresso dei locali al piano primo sono in alluminio tamponati con pannelli coibentati.

Gli infissi esterni sono vetrate o finestre in alluminio di colore grigio scuro, a taglio termico con vetri termici anti sfondamento interni ed esterni (vedi foto 3 e 18).

Tutte le unità immobiliari ad eccezione della attuale sede della [REDACTED] sono tutte dotate di doppi servizi compresi bagni portatore handicap (vedi foto 16).

Tutta la corte dell'immobile è recintata con cordolo in cemento armato di circa 30 cm e sovrastante grigliato in acciaio di circa ml 1.50 (vedi foto 19).

06. Stato di conservazione dell'immobile e conformità degli impianti:

La costruzione è stata iniziata nel 2001 terminata nell'anno 2005, e ad oggi presenta delle buone finiture e un buono stato di conservazione, non vi sono segni di degrado nelle facciate esterne, in particolare nella faccia vista a mattoni e in cemento armato. Anche all'interno i pavimenti si presentano in buono stato di manutenzione, senza crepe.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianti elettrico, idrico, termico con sistema di raffrescamento e di impianto di allarme.

Tutti gli impianti sono realizzati a norma e dotati di dichiarazioni di conformità, (vedi allegati 10-11-12-13-14-15 e 16).

07. Vincoli giuridici:

L'immobile di proprietà della ditta [REDACTED] è libero da vincoli ma gravato da ipoteche, di seguito riportate come da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata, vedi allegato 22

ISCRIZIONI CONTRO del 14/07/2001

Registro Particolare 1644 Registro Generale 9396 (vedi allegato 23)

Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 47546 del 13/07/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Immobili siti in Montecosaro (MC)

SOGGETTO DEBITORE

Valutazione immobile società [REDACTED] Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Documenti successivi correlati

ANNOTAZIONE n 1207 del 18/10/2002 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONI CONTRO del 14/02/2004

Registro Particolare 643 Registro Generale 2502 (vedi allegato 24)

Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 65916 del 13/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Immobili siti in Montecosaro (MC)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati

ANNOTAZIONE n 2102 del 13/09/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)

ISCRIZIONI CONTRO del 16/09/2008

Registro Particolare 3506 Registro Generale 14187 (vedi allegato 25)

Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 87873/15597 del 12/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

Immobili siti in Montecosaro (MC)

SOGGETTO DEBITORE

Ispezione ipotecaria:

Dopo l'ispezione ipotecaria effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Macerata (vedi allegato 22) e aggiornata con visura telematica tramite geoweb dalla sottoscritta, di seguito vengono riportate tutte le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro della società ██████████

TRASCRIZIONI A FAVORE del 18/07/1995

Registro Particolare 6301 Registro Generale 8098 (vedi allegato 26)

Pubblico Ufficiale dott. Testa Antonio Repertorio 111765 del 01/07/1995

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Montecosaro (MC)

Soggetto acquirente

TRASCRIZIONI A FAVORE del 03/10/1998

Registro Particolare 7866 Registro Generale 10977 (vedi allegato 27)

Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 2368 del 08/09/1998

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Civitanova Marche (MC)

TRASCRIZIONI CONTRO del 06/06/2000

Registro Particolare 4718 Registro Generale 7382 (vedi allegato 28)

Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 37826 del 26/05/2000

Valutazione immobile società ██████████ di Montecosaro Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Civitanova Marche (MC)
Soggetto venditore

TRASCRIZIONI CONTRO del 08/03/2001
Registro Particolare 2177 Registro Generale 3040 (vedi allegato 29)
Pubblico Ufficiale Testa Antonio Piaz Repertorio 141109 del 05/03/2001
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in Montecosaro (MC)

ISCRIZIONI CONTRO del 14/07/2001
Registro Particolare 1644 Registro Generale 9396 (vedi allegato 23)
Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 47546 del 13/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Immobili siti in Montecosaro (MC)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati
ANNOTAZIONE n 1207 del 18/10/2002 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONI CONTRO del 14/02/2004
Registro Particolare 643 Registro Generale 2502 (vedi allegato 24)
Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 65916 del 13/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Immobili siti in Montecosaro (MC)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati
ANNOTAZIONE n 2102 del 13/09/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)

TRASCRIZIONI CONTRO del 01/03/2006
Registro Particolare 2370 Registro Generale 3916 (vedi allegato 30)
Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 77248/11041 del 10/02/2006
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in Montecosaro (MC)
Soggetto cedente

ISCRIZIONI CONTRO del 16/09/2008
Registro Particolare 3506 Registro Generale 14187 (vedi allegato 25)
Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 87873/15597 del 12/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
Immobili siti in Montecosaro (MC)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI CONTRO del 29/04/2013

Registro Particolare 4154 Registro Generale 6163 (vedi allegato 31)

Pubblico Ufficiale dott. Antonio Moretti Repertorio 100360/22472 del 24/04/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Montecosaro (MC)

Soggetto venditore

08. Individuazione catastale:

Il bene è censito all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Servizi Catastali per i Terreni e Fabbricati siti nel comune di Montecosaro (vedi allegato 32)

Denominazione: XXXXXXXXXX

CATASTO FABBRICATI:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA	REND. CAT.
24	1238	3	D/7		S1-T		€. 4.074,00
24	1238	10	C/6	2	1-3	345 mq	€. 534,53
24	1238	11	D/7		S1		€. 2.376,00
24	1238	14	D/1		1		€. 950,00
24	1238	15	A/10	U	1	8,5 vani	€. 3.094,87
24	1238	19	Lastrico solare		2	1310 mq	
24	1238	21	D/1		1		€. 726,00
24	1238	22	D/1		1		€. 750,00
24	1238	23	A/10	U	1	6 vani	€. 2.184,61
24	1238	24	A/10	U	1	11,5 vani	€. 4.187,17
24	1238	26	D/8		T		€. 1.908,34
24	1238	27	D/8		T		€. 1.952,00
24	1238	28	D/8		T		€. 1.908,34
24	1238	29	D/8		T		€. 1.822,16

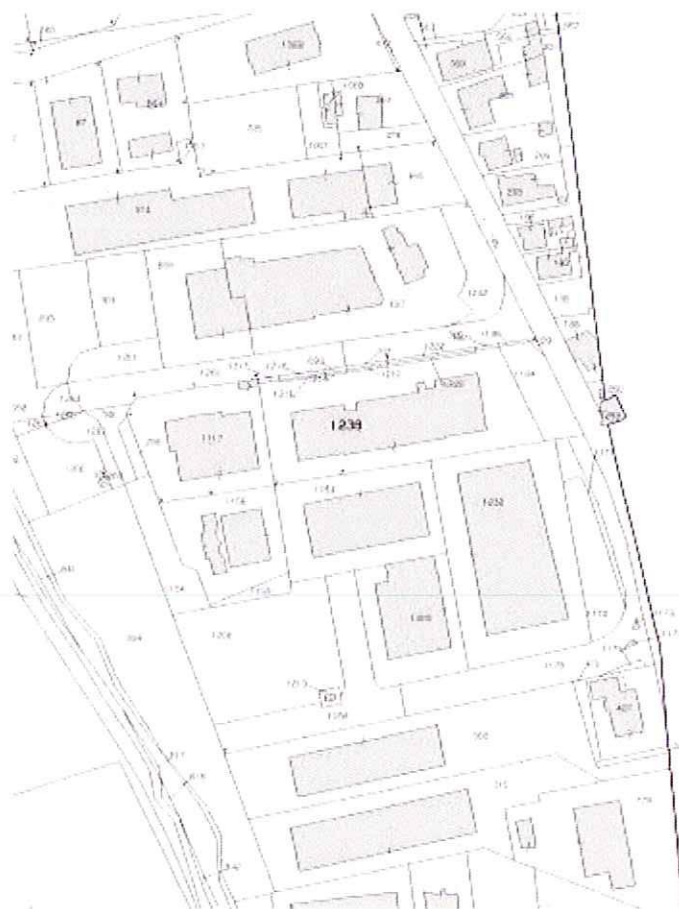
Valutazione immobile società XXXXXXXXXX Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	Superficie			Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
				ha	ca	aa			
24	1184	Sem. Irr. Arb.	2	00	03	46	A1	€ 2,41	€ 2,41
24	1186	Sem. Irr. Arb.	2	00	00	11	-	€ 0,10	€ 0,08
24	1217	Sem. Irr. Arb.	2	00	00	09	-	€ 0,08	€ 0,06
24	1221	Sem. Irr. Arb.	2	00	00	19	-	€ 0,17	€ 0,13

09. *Stralcio di mappa catastale:* (vedi allegato 33)

Comune di Montecosaro, Foglio 24, mappale 1238, 1184, 1186, 1217, 1221

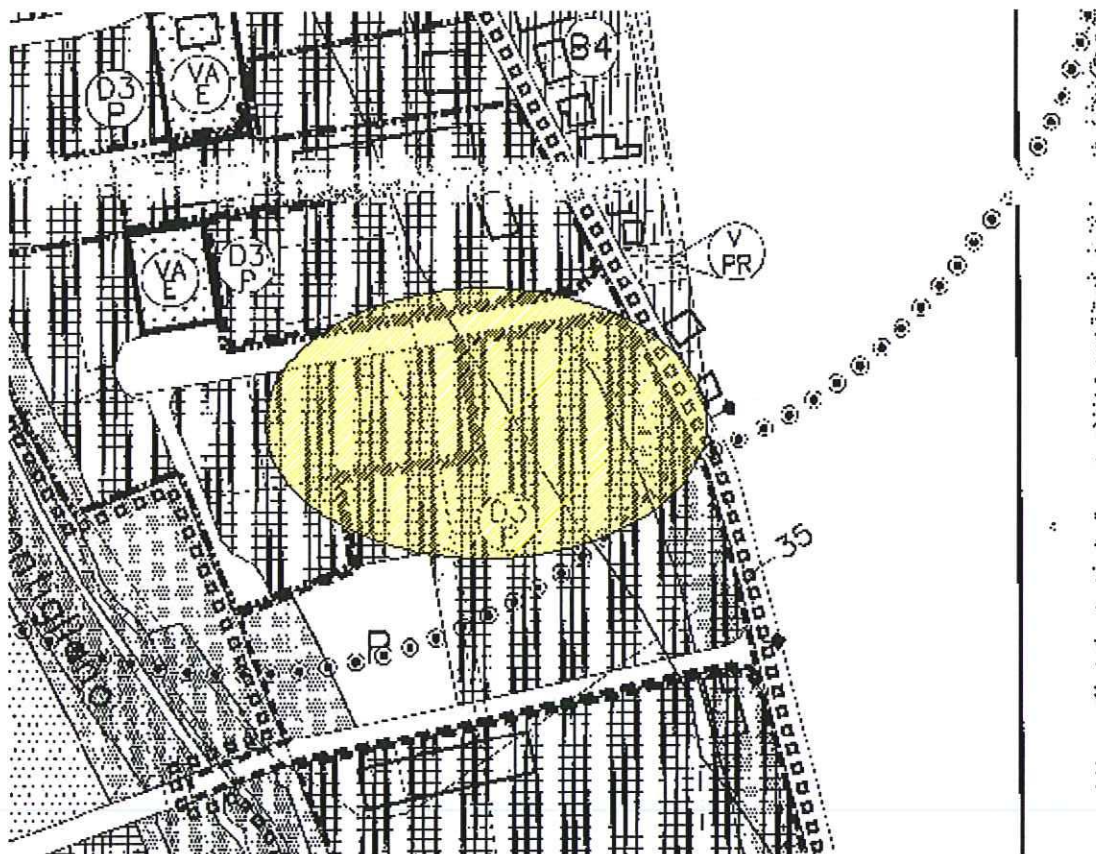


Valutazione immobile società [REDACTED] Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

10. Situazione urbanistica e normativa edilizia vigente:

Dall'analisi del PRG vigente, si è osservato che l'immobile ricade urbanisticamente in una zona artigianale di completamento D3P, così come individuata nella variante generale del PRG e adeguata al PTC.

Stralcio del PRG:



Art 3.22 bis delle NTA

La zona artigianale di completamento D3P è regolamentata dall'art. 3.22 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente:

Art. 3.22 bis - Zone artigianali di completamento D3P

1) le destinazioni d'uso sono quelle inerenti alle attività artigianali, nonché ad attività commerciali per superfici di vendita superiori ai 400 mq.

L'attuazione fa specifico riferimento all'art. 3.03 bis.

2) Obbligatoria la lottizzazione, con esclusione dei lotti residuali non contornati da specifico tratteggio, i quali sono sottoposti ad intervento edilizio diretto. Dovranno essere riservate aree per attrezzature collettive, verde pubblico e parcheggi (oltre agli spazi per sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie di lottizzazione.

E' ammessa la costruzione di abitazioni nell'ambito di un complesso avente destinazione produttiva, sempre che il volume complessivo della parte edificata avente destinazione abitativa, non superi i 500 mc., con un rapporto massimo di 1/3 della superficie produttiva.

E' ammessa deroga alla altezza massima fino a ml 20 per particolari strutture industriali (camini, serbatoi, simili).

Destinazione: laboratori artigianali; l'abitazione per i proprietari fino ad una volumetria max. 500 mc.

a) Superfici minime lotto mq 800

b) Rapporto massimo di copertura 0,60 mq./mq.

c) Parcheggi: vedi art. 62 Titolo XII del R.E. - standards pari a quanto disposto dal DM 1444/68.

d) Distanza: non inferiore a quanto previsto dal D.M. del '68 e comunque pari o maggiore all'altezza max di prospetto del fabbricato sul rispettivo confine con un minimo di 5 ml.; verso le strade pari o maggiore alla altezza max del prospetto del fabbricato con un minimo di ml. 10.00.

e) Altezza max = mt. 7,00.

f)Indice di piantumazione 1 albero ogni 50 mq di sup. coperta.

Nell'area in adiacenza alle zone B2 e AC, delimitata da specifico comparto denominata "area Giorgini" è determinata la previsione di costruzione di un ponte di collegamento con via Fermana. Nel progetto del piano di attuazione, nell'ambito delle somme per urbanizzazioni primarie a queste afferenti, dovrà essere resa disponibile una cifra corrispondente alla costruzione del ponte previsto e a carico del privato, da rendere disponibile e utilizzare, ove tale struttura fosse stata già realizzata dall'Ente Pubblico, ai fini del miglioramento della viabilità Comunale.

11. Atti autorizzativi:

L'edificio è stato autorizzato come costruzione di edificio commerciale con la prima Concessione Edilizia n. 31 del 24 maggio 2001 (vedi allegato 1) e successiva variante di Permesso a Costruire n. 31 del 18/07/2005, (vedi allegato 2).

In seguito sono state presentate una serie di provvedimenti di modifica, variante e frazionamenti delle unità immobiliari fino a giungere alla situazione attuale.

Si riportano elencate i vari atti autorizzativi:

DIA 137/2005 Prot. 9397 per avvenuta esecuzione delle opere art. 37 del DPR 380/01 nella porzione del piano terra ovest, (allegato 3)

DIA 197/05 Prot. 14106 del 25/11/2005 opere edilizie su porzione est del piano primo, (allegato 4)

DIA 16/2006 Prot. 1860 del 03/02/2006 avvenuta esecuzione delle opere art. 37 del DPR 380/01 nella porzione del piano primo lato est, (allegato 5)

DIA 67/2006 Prot. 5767 del 24/04/2006 per opere al piano primo, (allegato 6)

DIA 19/2007 Prot. 1267 del 25/01/2007 per opere edilizie della porzione est del piano terra, (allegato 7)

DIA 32/2007 Prot. 2117 del 12/02/2007 per opere edilizie porzione commerciale del piano terra, (allegato 8)

DIA Prot. 1296 del 29/01/2009 per installazione impianti tecnologici (pannelli fotovoltaici nel tetto), (allegato 9) – mai realizzato.

Domanda di Agibilità Prot. 9889 presentata il 22/08/2005, relativa al sub 3, (allegato 10)

Domanda di Agibilità Prot. 3025 presentata il 01/03/2006, relativa ai sub 13-14-15, (allegato 11)

Domanda di Agibilità Prot. 747 presentata il 13/06/2006, relativa al sub 11, (allegato 12)

Domanda di Agibilità Prot. 14825 presentata il 29/11/2006, relativa ai sub 20-21-22-23, (allegato 13)

Domanda di Agibilità Prot. 4494 presentata il 10/04/2007, relativa ai sub 26-27, (allegato 14)

Domanda di Agibilità Prot. 4495 presentata il 10/04/2007, relativa ai sub 28-29, (allegato 15)

Domanda di Agibilità Prot. 4496 presentata il 10/04/2007, relativa al sub 24, (allegato 16)

Autorizzazione n. 8 del 04/04/1996 – Pratica n. 6/96 – Completamento Recinzione (allegato 17)

12. Rispondenza con le norme urbanistiche:

Dall'esame di tutti gli autorizzativi, l'immobile risulta rispondente alla normativa urbanistica e lo stato dei luoghi corrisponde con gli elaborati progettuali depositati presso

Valutazione immobile società XXXXXXXXXX Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro, con la mappa catastale e le planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati.

Sono state depositate presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro, tutte le richieste di agibilità dei subalterni che compongono il fabbricato, con le relative dichiarazioni di fine di lavori, ad eccezione del sub 10 adibito ad autorimessa collettiva.

Si rileva inoltre, soltanto nella unità immobiliare 10 al piano primo sottostrada, nella autorimessa collettiva, che è in fase di realizzazione un locale con divisori in cartongesso (vedi foto 17), senza l'avvenuta presentazione di nessuna comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro. Si precisa che per tale difformità è possibile effettuare la sanatoria delle opere, secondo quanto stabilito dall'art. 37 comma 4 del Dpr 380/01, infatti l'intervento così realizzato, ad oggi risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda e il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Da evidenziare che se la denuncia di inizio di attività viene effettuata spontaneamente ossia quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro, come stabilito dall'articolo 23, comma 6, sempre del Dpr 380/01.

Si allega planimetria del piano interrato con rilievo della sottoscritta, dove si evidenzia con il colore rosso, il locale in fase di realizzazione con divisori in cartongesso, (vedi allegato 20).

Si allega copie richieste presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro, relative alla rispondenza tra gli ultimi atti autorizzativi e lo stato dei luoghi, in forza a quanto sopra descritto:

- piano interrato Tav. 2 del febbraio 2004, (vedi allegato 34)
- piano terra Tav. 2 del febbraio 2007, (vedi allegato 35)
- piano primo Tav. 2 dell'aprile 2006, (vedi allegato 36)
- piano copertura Tav. 5 del febbraio 2004 (vedi allegato 37)

13. Stato di occupazione del bene:

Durante il sopralluogo del 01 agosto 2014, il signor [REDACTED] amministratore delegato della società [REDACTED] mi conferma le seguenti occupazioni delle unità immobiliari:

si allegano i contratti:

[REDACTED] (sub 14) vedi allegato 53

[REDACTED] (sub. 15) vedi allegato 54

Valutazione immobile società [REDACTED] Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

██████████ (sub 22) vedi allegato 55

██████████ (sub 23) vedi allegato 56

Subalterno	Destinazione	Piano	Conduttore	Attività	Rif. Contratto
3	Deposito	PS1 – T	██████████	Commercio Pellame	
10	Autorimessa	PS1	██████████	Autorimessa	
11	Deposito	PS1	Libero	Deposito	
14	Lab. Artigianale	1	██████████	Centro estetico	Stipulato in data 01/03/2006
15	Ufficio	1	██████████	Ufficio	Registrato al n. 3205 del 03/03/2006
21	Lab. Artigianale	1	Libero		
22	Lab. Artigianale	1	██████████	Ufficio programmatori	Registrato al 2641 del 18/04/2012
23	Ufficio	1	██████████	Ufficio	Contratto originario stipulato con ██████████ Registrato al n. 4050 del 07/06/2011, poi ceduto a ██████████ in data 01/12/2013.
24	Ufficio	1	Libero		
26	Commerciale	T	Libero		
27	Commerciale	T	Libero dal 01/10/2014 - finora locato a ██████████	Pellami	Registrato al n. 582 del 01/01/2013, concluderà in data 30/09/2014
28	Commerciale	T	██████████	Prodotti per parrucchieri	Stipulato in data 31/12/2007
29	Commerciale	T	Libero		

14. Oneri per la redazione delle Tabelle Millesimali:

Per la redazione delle tabelle millesimali a seguito di verifica e riscontro delle planimetrie catastali o elaborati grafici con lo stato dei luoghi, il calcolo delle superfici reali e virtuali, la redazione della tabella millesimale di proprietà generale, Tabella A e redazione della

Valutazione immobile società ██████████ preventivo in continuità aziendale 11/14

tabella millesimali del vano scala/ascensore, Tabella B e di eventuali altre tabelle derivate è pari a € 180,00 per ogni unità immobiliare.

u.i. 16 x 180,00 = € 2880,00

Gli oneri totali per la redazione finale delle tabelle millesimali sono pari a 2.880,00 euro.

15. Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato sulla base misure rilevate nelle planimetrie catastali, confrontate con le copie degli ultimi elaborati depositati presso gli uffici del Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro e richiesti dalla sottoscritta, (vedi allegati 34-35-36-37)

La cosiddetta "superficie commerciale", così come considerata negli usi locali della zona, è la superficie compresa di muratura esterne, moltiplicandola per dei coefficienti correttivi, che sono

0,50 per le superfici con destinazione autorimessa al piano primo sottostrada,

0,60 per le superfici con destinazione deposito al piano primo sottostrada,

0,10 per il lastrico solare,

0,10 per le corte esterna,

Subalterno n.	Piano	Destinazione	Superficie mq.	Coefficienti correttivi	Superficie commerciale
3	PS1	Deposito	430,70	0,60	258,42
3	T	Deposito	237,99		237,99
3	T	Ufficio	156,06		156,06
Totale sub. 3 mq 824,75					
10	PS1	Autorimessa	355,58	0,50	177,79
11	PS1	Deposito	492,36	0,60	295,42
14	P1	Lab. Artigianale	203,05		203,05
15	P1	Ufficio	231,60		231,60
19	2	Lastrico Solare	1310,00	0,10	131,00
		Locali macchine	45,24		45,24
21	P1	Lab. Artigianale	145,86		145,86
22	P1	Lab. Artigianale	143,52		143,52
23	P1	Ufficio	141,92		141,92
24	P1	Ufficio	248,55		248,55
26	T	Negozi	221,30		221,30
27	T	Negozi	225,10		225,10
28	T	Negozi	231,22		231,22
29	T	Negozi	224,20		224,20
	T	Corte esterna	2990,05	0,10	299,01

Stima dell'immobile della proprietà della società Comes srl

16. Stima in base alla rendita catastale

Tale valore viene ricavato moltiplicando la rendita catastale per un dato coefficiente di rivalutazione. Per le unità facenti parte del gruppo A, C, D, ed E la rendita catastale è rivalutata del 5%. I valori così ottenuti vanno moltiplicati per dei coefficienti, che variano a seconda se si tratta di prima casa ed in funzione alla categoria di appartenenza, così suddivisi:

- 160 fabbricati appartenenti al gruppo A, C,
- 80 per gli uffici A/10 e D
- 65 per gli immobili strumentali (categorie da D/1 a D/10)

Il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale.

Si allega:

- elenco subalterni (vedi allegato 38)
- elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalteni (vedi allegato 39)
- Planimetria sub 3 (vedi allegato 40)
- Planimetria sub 10 (vedi allegato 41)
- Planimetria sub 11 (vedi allegato 42)
- Planimetria sub 14 (vedi allegato 43)
- Planimetria sub 15 (vedi allegato 44)
- Planimetria sub 21 (vedi allegato 45)
- Planimetria sub 22 (vedi allegato 46)
- Planimetria sub 23 (vedi allegato 47)
- Planimetria sub 24 (vedi allegato 48)
- Planimetria sub 26 (vedi allegato 49)
- Planimetria sub 27 (vedi allegato 50)
- Planimetria sub 28 (vedi allegato 51)
- Planimetria sub 29 (vedi allegato 52)

SUB	CATEGORIA	Piano	REND. CAT.	REND. RIVALUTATA 5%	COEFF.	VALORE		
3	D/7	T-S1	€. 4.074,00	€. 4.277,70	65	€.	278.050,50	
10	C/6	S1	€. 534,53	€. 561,26	160	€.	89.801,04	
11	D/7	S1	€. 2.376,00	€. 2.494,80	65	€.	162.162,00	
14	D/1	1	€. 950,00	€. 997,50	65	€.	64.837,50	
15	A/10	1	€. 3.094,87	€. 3.249,61	80	€.	259.969,08	
19	Lastrico solare							
21	D/1	1	€. 726,00	€. 762,30	65	€.	49.549,50	
22	D/1	1	€. 750,00	€. 787,50	65	€.	51.187,50	
23	A/10	1	€. 2.184,61	€. 2.293,84	80	€.	183.507,24	
24	A/10	T	€. 4.187,17	€. 4.396,53	80	€.	351.722,28	
26	D/8	T	€. 1.908,34	€. 2.003,76	65	€.	130.244,21	
27	D/8	T	€. 1.952,00	€. 2.049,60	65	€.	133.224,00	
28	D/8	T	€. 1.908,34	€. 2.003,76	65	€.	130.244,21	
29	D/8	T	€. 1.822,16	€. 1.913,27	65	€.	124.362,42	
TOTALE VALORE IN BASE ALLA RENDITA CATASTALE								2.008.861,48

17. Stima Comparativa Valori Omi

Fonti indirette Osservatorio Mercato Immobiliare

Valori OMI (banca dati dell'Agazia del Territorio)

Nella tabelle seguenti vengono riportate, per la specifica zona di interesse, i valori al secondo semestre 2013, risultante dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate:

Valutazione immobile società XXXXXXXXXX Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Anno 2013 - Semestre 2
 Provincia: MACERATA
 Comune: MONTECOSARO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	530	790	L
Laboratori	NORMALE	630	840	L

Valore medio LABORATORI €/mq $(630,00+840,00)/2 = \text{€/mq } 735,00$

Anno 2013 - Semestre 2
 Provincia: MACERATA
 Comune: MONTECOSARO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	420	630	L
Negozi	NORMALE	950	1250	L

Valore medio MAGAZZINI €/mq $(420,00+630,00)/2 = \text{€/mq } 525,00$
Valore medio NEGOZI €/mq $(950,00+1250,00)/2 = \text{€/mq } 1100,00$

Anno 2013 - Semestre 2
 Provincia: MACERATA
 Comune: MONTECOSARO
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	840	1150	L

Valore medio UFFICI €/mq $(840,00+1150,00)/2 = \text{€/mq } 995,00$

Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore immobile
3	PS1	Deposito	258,42	525,00	€ 135.670,50
3	T	Deposito	237,99	525,00	€ 124.944,75
3	T	Uffici	156,06	995,00	€ 155.279,70
10	PS1	Autorimessa	177,79	735,00	€ 130.675,65
11	PS1	Deposito	295,42	525,00	€ 155.095,50
14	P1	Lab. Artigianale	203,05	735,00	€ 149.241,75
15	P1	Ufficio	231,60	995,00	€ 230.442,00
19	2	Lastrico Solare	131,00	525,00	€ 68.775,00
21	P1	Lab. Artigianale	145,86	735,00	€ 107.207,10
22	P1	Lab. Artigianale	143,52	735,00	€ 105.487,20
23	P1	Ufficio	141,92	995,00	€ 141.210,40
24	P1	Ufficio	248,55	995,00	€ 247.307,25
26	T	Negozi	221,30	1.100,00	€ 243.430,00
27	T	Negozi	225,10	1.100,00	€ 247.610,00
28	T	Negozi	231,22	1.100,00	€ 254.342,00
29	T	Negozi	224,20	1.100,00	€ 246.620,00
		Corte esterna	299,01	735,00	€ 219.772,35
TOTALE					€ 2.963.111,15

18. Stima Per Capitalizzazione Dei Redditi Comparativa Valori Omi

Fonti indirette Osservatorio Mercato Immobiliare

Valori OMI (banca dati dell'Agenzia del Territorio)

Nella tabelle seguenti vengono riportate, per la specifica zona di interesse, i valori di locazioni mensile al secondo semestre 2013, risultante dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate:

Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECOSARO

Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	2	2,9	L
Laboratori	NORMALE	2,5	3,4	L

Valore medio LABORATORI €/mq $(2,50+3,40)/2 = \text{€/mq } 2,95$

Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECOSARO

Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Commerciale

Valutazione immobile società ██████████ Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1,7	2,5	L
Negozi	NORMALE	3,8	5	L

Valore medio MAGAZZINI €/mq $(1,70+2,50)/2 = \text{€/mq } 2,10$

Valore medio NEGOZI €/mq $(3,80+5,00)/2 = \text{€/mq } 4,40$

Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECOSARO

Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	3,4	4,6	L

Valore medio UFFICI €/mq (3,40+4,60)/2 = €/mq 4,00

Tabella di Calcolo del canone annuo per unità immobiliare valori OMI

Subalterno	Piano	Destinazione	Sup commerciale	Canone €/mq	Canone mensile	Canone annuo
3	PS1	Deposito	258,42	2,10	€ 542,68	€ 6.512,18
3	T	Deposito	237,99	2,10	€ 499,78	€ 5.997,35
3	T	Uffici	156,06	4,00	€ 624,24	€ 7.490,88
10	PS1	Autorimessa	177,79	2,10	€ 373,36	€ 4.480,31
11	PS1	Deposito	295,42	2,10	€ 620,38	€ 7.444,58
14	P1	Lab.Artigianale	203,05	2,95	€ 599,00	€ 7.187,97
15	P1	Ufficio	231,60	4,00	€ 926,40	€ 11.116,80
21	P1	Lab.Artigianale	145,86	2,95	€ 430,29	€ 5.163,44
22	P1	Lab.Artigianale	143,52	2,95	€ 423,38	€ 5.080,61
23	P1	Ufficio	141,92	4,00	€ 567,68	€ 6.812,16
24	P1	Ufficio	248,55	4,00	€ 994,20	€ 11.930,40
26	T	Negozi	221,30	4,40	€ 973,72	€ 11.684,64
27	T	Negozi	225,10	4,40	€ 990,44	€ 11.885,28
28	T	Negozi	231,22	4,40	€ 1.017,37	€ 12.208,42
29	T	Negozi	224,20	4,40	€ 986,48	€ 11.837,76
TOTALE CANONE ANNUO OMI						€ 126.832,78

$R_n = R_i - S$

€ 126.832,78 - 25% = € 95124,59

$V_m = R_n / R$

€ 95124,59 : 3.75% = € 2.536.655,60 stima per capitalizzazione di reddito valori OMI

19. Stima sintetica comparativa:

La natura e le caratteristiche generali degli immobili, sono generalmente i primi dati che condizionano la scelta del più appropriato criterio di stima.

Che sia esso il metodo classico comparativo diretto oppure quello comparativo indiretto per punti di merito in luogo del più analitico per capitalizzazione dei redditi, di trasformazione o riproduzione, è indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici assumibili in loco, della loro attendibilità contemporaneità e omogeneità.

Generalmente, nei casi come quello analizzato, il procedimento più coerente e attendibile è quello comparativo indiretto per punti di merito.

Valutazione immobile società XXXXXXXXXX Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Le informazioni estimative per determinare i parametri estimativi riferiti al sopra citato metodo di stima sono costituite dal confronto delle consuete indagini di mercato e lo studio degli elementi tipici di differenziazione, procedimento che è elementarmente identificabili con il cosiddetto "metodo indiretto per punti di merito".

Il metodo diretto, infatti, prende in esame i dati certi, contemporanei e omogenei riferiti a immobili identici sotto ogni punto di vista.

Il "metodo indiretto per punti di merito" è, invece l'operazione che consente l'individuazione di un valore immobiliare con l'analisi diretta del territorio, reperendo ogni trasformazione tecnica e commerciale utile al fine di accumulare il bene oggetto di accertamento al maggior numero di "dati certi" rinvenuti sul mercato.

In conclusione, i valori definiti, sono il frutto delle approfondite ricerche di mercato, adeguate alle particolari esigenze cui sono finalizzate.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche peritali sono state costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato alternative alle personali esperienze del Consulente Tecnico, preprendendo così separati incontri con i colleghi operanti nel territorio, che operano e hanno operato nel territorio comunale, con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Territorio, Servizi Catastali, e con i Privati, tutto ciò, per avere i necessari riscontri di valutazione.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato e da quanto già calcolato con la stima per rendita catastale e con i valori OMI e per capitalizzazione dei redditi sempre con valori OMI, traspare in ogni modo l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazioni immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello delle Borse immobiliari, ogni valore di indicato, è da ritenersi puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, situazioni particolari nelle quali, specifici coefficienti correttivi devono essere inevitabilmente adottati per adeguare il valore in maniera equa.

Nello specifico, la stima del valore venale in comune commercio, assunta con il suddetto metodo diretto è stata poi calata nella specificità del caso ed analizzata mediante l'applicazione dei parametri correttivi incrementativi (centralità dei luoghi, viabilità, servizi pubblici, panoramicità, condizioni ambientali e assenza dei fattori di disturbo) o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche (consistenza dell'immobile, condizione statiche, caratteristiche architettoniche, lunghezza del fronte stradale, tipo e numero di accesso all'immobile, ampiezza della sede stradale) ed estrinseche (ubicazione, ceto sociale della popolazione, tipo di domanda e offerta).

Nella fattispecie, come già detto, l'immobile presenta discrete prerogative commerciali contingenti alla posizione, alla esposizione nella zona e le condizioni di manutenzione e conservazione.

Di seguito vengono riportati i valore unitari con i prezzi unitari variabili minimo e massimi per la stima parametrica, di immobili analogi nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima.

Fonti dirette

Agenzie immobiliari e tecnici esperti della zona e siti Web tematici

Destinazione Magazzini

Min e Max €/mq 400,00/600,00

Valore medio MAGAZZINI €/mq $(400,00+600,00)/2 = \text{€/mq } 500,00$

Destinazione Laboratori

Min e Max €/mq 600,00/800,00

Valore medio LABORATORI €/mq $(600,00+800,00)/2 = \text{€/mq } 700,00$

Destinazione Commerciale

Min e Max €/mq 1300,00/1500,00

Valore medio NEGOZI €/mq $(1300,00+1500,00)/2 = \text{€/mq } 1400,00$

Destinazione Uffici

Min e Max €/mq 1100,00/1300,00

Valore medio UFFICI €/mq $(1100,00+1300,00)/2 = \text{€/mq } 1200,00$

Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore immobile
3	PS1	Deposito	258,42	500,00	€ 129.210,00
3	T	Deposito	237,99	500,00	€ 118.995,00
3	T	Uffici	156,06	1.200,00	€ 187.272,00
10	PS1	Autorimessa	177,79	800,00	€ 142.232,00
11	PS1	Deposito	295,42	500,00	€ 147.710,00
14	P1	Lab. Artigianale	203,05	700,00	€ 142.135,00
15	P1	Ufficio	231,60	1.200,00	€ 277.920,00
19	2	Lastrico Solare	131,00	500,00	€ 65.500,00
19	2	Locali Macchine	45,24	500,00	€ 22.620,00
21	P1	Lab. Artigianale	145,86	700,00	€ 102.102,00
22	P1	Lab. Artigianale	143,52	700,00	€ 100.464,00
23	P1	Ufficio	141,92	1.200,00	€ 170.304,00
24	P1	Ufficio	248,55	1.200,00	€ 298.260,00
26	T	Negozi	221,30	1.400,00	€ 309.820,00
27	T	Negozi	225,10	1.400,00	€ 315.140,00
28	T	Negozi	231,22	1.400,00	€ 323.708,00
29	T	Negozi	224,20	1.400,00	€ 313.880,00
		Corte esterna	299,01	700,00	€ 209.307,00
TOTALE STIMA SINTETICA COMPARATIVA					€ 3.376.579,00

20. Stima per saggio di capitalizzazione comparativa:

La stima per capitalizzazione del redditi mira a simulare il mercato immobiliare con riferimenti concreti sia nella stima del reddito da capitalizzare, rilevando i canoni di affitto di immobili simili a quello da stimare, sia nella ricerca del saggio di capitalizzazione. Per il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo volume II) in ragione alla localizzazione e del segmento di mercato, le percentuali minime e massime sono riportate nella tabella sottostante:

	Saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Nel caso in oggetto si è scelto di partire da un saggio medio di 4,00%

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il **Vm** valore di mercato - dividendo il **Rn** reddito netto che il capitale produce - per un saggio **R** che definiremo saggio di capitalizzazione

$$Vm = Rn / R$$

Il reddito netto è dato dal **RI** reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le **S** spese a carico della proprietà

$$Rn = RI - S$$

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24,05	26	43	34,5

La tabella riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

In questo caso si è preso come indice le spese medie dei tre principali manuali che è pari a 26.27%

Deteminato il saggio di capitalizzazione, si procede a regolarizzarlo con l'apporto di opportuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, posizionali intrinseche ed estrensiche desunte dall'indicazioni fornite dell'Orefice come da tabella sotto riportata:

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Da rilevare è la posizione dell'immobile e al livello dei collegamenti stradali e dei servizi, il grado di rifiniture interne ed esterne, manutenzione e la suscettibilità di trasformazione, modifiche di destinazione d'uso, per questo al tasso medio del 4% si è aggiunto complessivamente - 0,32%, perciò il saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato è pari a 3,68%.

Fonti dirette

Per le unità immobiliari dove vi sono dei contratti di locazione, vengono utilizzati i valori reali e rivalutati ad oggi come da aggiornamento di rivalutazione monetaria in base all'indice Istat dei prezzi di consumo delle famiglie operaie e impiegati al netto dei consumi di tabacchi, aggiornato al 100%, mentre per le altre unità immobiliari ho effettuato una valutazione in base al valore di mercato attuale.

Valutazione immobile società ██████████ Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

Per i subalterni adibiti a commerciale sub 26, 28 e 29 (con caratteristiche e metratura molto simile al sub 27), si è preso come riferimento il contratto di affitto del sub 27 che è stato stipulato il 01/01/2013.

Agenzie immobiliari e tecnici esperti della zona e siti Web tematici

Destinazione Magazzini

Min e Max €/mq 2,00/4,00

Valore medio MAGAZZINI €/mq $(2,00+4,00)/2 = €/mq 3,00$

Destinazione Laboratori

Min e Max €/mq 3,00/5,00

Valore medio LABORATORI €/mq $(3,00+5,00)/2 = €/mq 4,00$

Destinazione Commerciale

Min e Max €/mq 6,00/8,00

Valore medio NEGOZI €/mq $(6,00+8,00)/2 = €/mq 7,00$

Destinazione Uffici

Min e Max €/mq 4,00/6,00

Valore medio UFFICI €/mq $(4,00+6,00)/2 = €/mq 5,00$

Subalterno	Piano	Destinazione	Sup commerciale	Canone €/mq	Canone mensile	Canone annuo
3	PS1	Deposito	258,42	3,00	€ 775,26	€ 9.303,12
3	T	Deposito	156,06	3,00	€ 468,18	€ 5.618,16
3	T	Uffici	156,06	5,00	€ 780,30	€ 9.363,60
10	PS1	Autorimessa	177,79	3,00	€ 533,37	€ 6.400,44
11	PS1	Deposito	295,42	3,00	€ 886,26	€ 10.635,12
14	P1	Lab. Artigianale	203,05		€ 1.273,80	€ 15.285,60
15	P1	Ufficio	231,60		€ 1.158,00	€ 13.896,00
21	P1	Lab. Artigianale	145,86	4,00	€ 583,44	€ 7.001,28
22	P1	Lab. Artigianale	143,52		€ 762,00	€ 9.144,00
23	P1	Ufficio	141,92		€ 942,30	€ 11.307,60
24	P1	Ufficio	248,55	5,00	€ 1.242,75	€ 14.913,00
26	T	Negozi	221,30		€ 1.400,00	€ 16.800,00
27	T	Negozi	225,10		€ 1.400,00	€ 16.800,00
28	T	Negozi	231,22		€ 1.782,40	€ 21.388,80
29	T	Negozi	224,20	7,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
TOTALE					€ 15.388,06	€ 184.656,72

Valutazione immobile società ██████████ Concordato preventivo in continuità aziendale 11/14

$$Vm = Rn / R$$

$$€ 184.656,72 - 26,27\% = € 136.147,40$$

$$Rn = RI - S$$

$$€ 136.147,40 : 3,68\% = € 3.699.657,61$$

21. *Calcolo valutazione media dell'immobile:*

Tra la media della stima sintetica e quella per capitalizzazione di redditi comparative
(€ 3.376.579,00 + € 3.699.657,61) / 2 = € 3.538.118,30

22. *Conclusioni:*

La sottoscritta CTU ha eseguito la valutazione degli immobili di proprietà della società [REDACTED] e ceduti alla procedura, come da incarico, effettuando la media tra i due valori di stima sintetica comparativa e di capitalizzazione dei redditi comparativa, tramite valori assunti con il metodo diretto e poi calati nella specificità del caso, analizzati mediante l'applicazione dei parametri correttivi o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche ed estrinseche e in particolare dal tipo di domanda e offerta.

La valutazione degli immobile di proprietà della società [REDACTED] e ceduti alla procedura è pari a € 3.500.000,00

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treia li, 15 ottobre 2014

La CTU

geometra Paola Passeri



TRIBUNALE DI MACERATA

ooooooo

Fallimento n. 11/15

[REDACTED]

Montecosaro

ooooooo

Integrazione

RELAZIONE D'UFFICIO

ooooooo



INDICE:

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
3. DESCRIZIONE GENERALE	pag. 3
4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 6
5. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 6

ALLEGATI:

- Allegato n. 1, documentazione fotografica;
- Allegato n. 2, trascrizione, sentenza, modello F23 e ricevuta richiesta formalità;

1. PREMESSA:

Il Giudice Delegato dott. Luigi Reale nominava la sottoscritta geometra Paola Passeri [REDACTED], iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al numero 154 e al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata al n. 727, convocandola con comunicazione di Cancelleria 11/2015/NFAL del 12 marzo 2015, inviata tramite pec, per il giuramento davanti al G.D. dott. Luigi Reale.

Nell'udienza del 18 marzo 2015 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, e riceveva i quesiti di cui al provvedimento del 10 marzo 2015:

“una valutazione di un congruo canone di affitto per i beni immobili posseduti dalla società in oggetto”.

e con ulteriore comunicazione di Cancelleria 11/2015/NFAL del 11 aprile 2015, inviata tramite pec, veniva integrato l'incarico delle trascrizioni in conservatoria della sentenza di fallimento per i beni immobili di proprietà della società in epigrafe.

2. OPERAZIONI PERITALI:

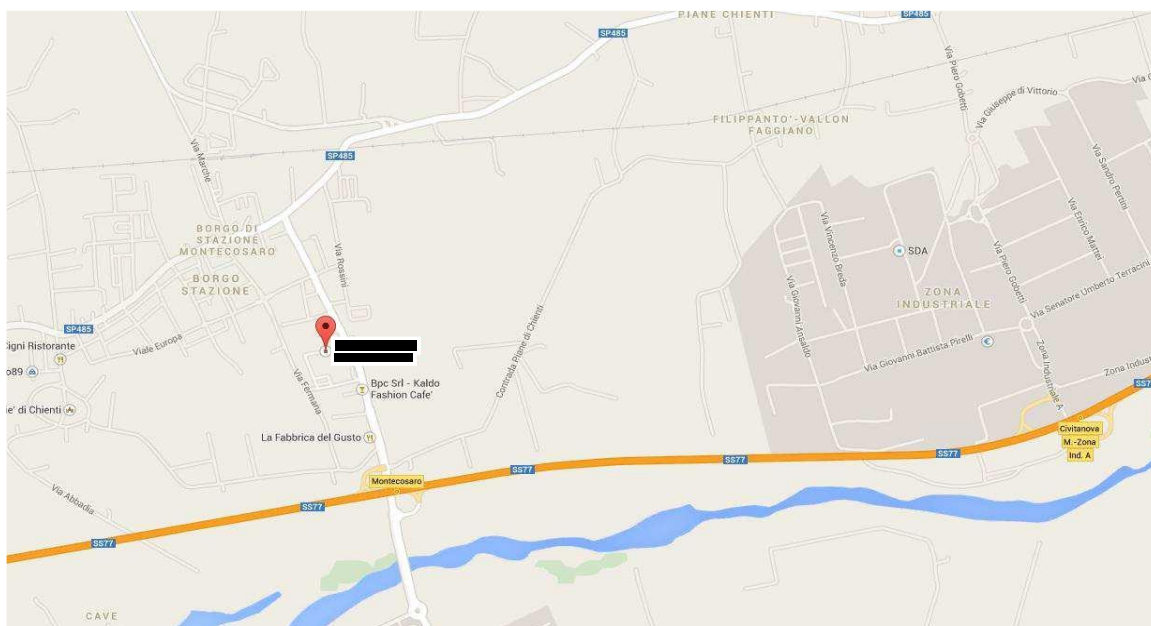
La sottoscritta CTU per lo svolgimento della presente relazione si basa sulla relazione già depositata il 17 ottobre 2014 nella procedura di Concordato preventivo 11/14, facendo riferimento al sopralluogo effettuato il 01 agosto 2014, presso l'immobile in oggetto con l'amministratore [REDACTED] dove si è visionato lo stato dei luoghi effettuando dei rilievi fotografici e metrici.

3. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di edificio, situato nel comune di Montecosaro, in via Piceno n. 1-3, destinato ad uso commerciale, artigianale e direzionale.

L'immobile è situato nel comune di Montecosaro lungo la SP 78, nella zona artigianale di Montecosaro e nella periferia di Montecosaro Scalo, a circa 500 metri dall'uscita della superstrada S.S. 77 della Val di Chienti che collega Civitanova Marche a Pontelatrive-Sfercia, a circa 6 km ingresso dall'autostrada A-14.

Localizzazione immobile via Michelin



Si tratta di una costruzione degli anni 2000, isolata, di forma rettangolare realizzata con struttura di telaio in cemento armato, tamponata con mattoni a faccia vista, con solaio da carico al piano terra, si eleva su due piani fuori terra e un piano interrato, collegati tra loro da quattro vani scala e quattro vani ascensori.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato e il lastrico solare, il piano interrato è adibito a numero due depositi e autorimessa, il piano terra è prevalentemente adibito ad uso commerciale (quattro negozi) ad eccezione di una porzione adibita a deposito e uffici, mentre nel piano primo vi sono quattro uffici e tre laboratori artigianali, nel piano copertura vi sono due locali macchine, accessibili da due scale.

Interamente l'immobile è composto da 15 unità immobiliari autonome compreso il lastrico solare, di cui una (il sub 20) non rientrante nella procedura fallimentare, dotate di impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e raffreddamento autonomo.

Le finiture interne di tutte le unità immobiliari sono di un buon livello, i tramezzi sono realizzati in cartongesso fatta eccezione per i divisori dei bagni, che sono realizzati con metodi tradizionali di forati intonacati, al piano interrato la pavimentazione è di tipo industriale con spolvero al quarzo, le scale sono in

Valutazione canoni di affitto società [redacted] Fallimento11/15

granito rosa di baveno e le ringhiere in ferro battuto, i rivestimenti dei bagni sono per la maggior parte realizzati in marmo o piastrelle di tipo gres porcellanato, al piano terra il laboratorio e gli uffici sono in marmo tagliato, mentre il resto della pavimentazione del piano terra e primo sono piastrelle in gres porcellanato di formati rettangolari o quadrate. Tutti i locali sono controsoffittati per permettere il passaggio dell'impiantistica.

I portoncini d'ingresso dei locali al piano primo sono in alluminio tamponati con pannelli coibentati.

Gli infissi esterni sono vetrate o finestre in alluminio di colore grigio scuro, a taglio termico con vetri termici anti sfondamento interni ed esterni.

La corte dell'immobile è recintata con cordolo in cemento armato e sovrastante grigliato in acciaio.

La costruzione ad oggi presenta delle buone finiture e un buono stato di conservazione, non vi sono segni di degrado nelle facciate esterne, in particolare nella faccia vista a mattoni e in cemento armato. Anche all'interno i pavimenti si presentano in buono stato di manutenzione, senza crepe.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianti elettrico, idrico, termico con sistema di raffrescamento e di impianto di allarme. Tutti gli impianti sono realizzati a norma e dotati di dichiarazioni di conformità.

Le unità immobiliari sono tutte fornite di deposito di richieste di agibilità presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro, con le relative dichiarazioni di fine di lavori, ad eccezione del sub 10 adibito ad autorimessa collettiva.

L'immobile in oggetto dopo l'esame degli atti autorizzativi risulta rispondente alla normativa urbanistica e lo stato dei luoghi corrisponde con gli elaborati progettuali depositati presso Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro, con la mappa catastale e le planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, ad eccezione della unità immobiliare 10 al piano primo sottostrada, nella autorimessa collettiva, in quanto è in fase di realizzazione un locale con divisori in cartongesso senza l'avvenuta presentazione di nessuna comunicazione al Servizio Edilizia Privata del Comune di Montecosaro. Si precisa che per tale difformità è possibile effettuare la sanatoria delle opere, secondo quanto stabilito

dall'art. 37 comma 4 del Dpr 380/01, e come già riportato ed indicato dalla sottoscritta nella relazione precedentemente depositata.

(vedi allegato 1 foto immobile 1-2-3-4).

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Servizi Catastali per i Terreni e Fabbricati siti nel comune di Montecosaro:

CATASTO FABBRICATI:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA	REND. CAT.
24	1238	3	D/7		S1-T		€. 4.074,00
24	1238	10	C/6	2	S1	345 mq	€. 534,53
24	1238	11	D/7		S1		€. 2.376,00
24	1238	14	D/1		1		€. 950,00
24	1238	15	A/10	U	1	8,5 vani	€. 3.094,87
24	1238	19	Lastrico solare		2	1310 mq	
24	1238	21	D/1		1		€. 726,00
24	1238	22	D/1		1		€. 750,00
24	1238	23	A/10	U	1	6 vani	€. 2.184,61
24	1238	24	A/10	U	1	11,5 vani	€. 4.187,17
24	1238	26	D/8		T		€. 1.908,34
24	1238	27	D/8		T		€. 1.952,00
24	1238	28	D/8		T		€. 1.908,34
24	1238	29	D/8		T		€. 1.822,16

5. RISPOSTA AL QUESITO:

"una valutazione di un congruo canone di affitto per i beni immobili posseduti dalla società in oggetto".

La sottoscritta CTU per la valutazione di un congruo canone di affitto per i beni posseduti dalla società in oggetto, o meglio delle unità immobiliari censite

Valutazione canoni di affitto società ██████████ Fallimento11/15

all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Servizi Catastali per i Fabbricati siti nel comune di Montecosaro, al Foglio 24, P.lla 1238, sub 3,10,11,14,15,21,22,23,24,26,27,28,29, procede al calcolo della valutazione del valore minimo del canone di locazione che è dato dal 10% del valore catastale rivalutando la rendita catastale dell'immobile attraverso i coefficienti predeterminati per legge (ai sensi dell'articolo 52, comma 4 del Testo Unico Imposta di Registro).

E' importante che il canone fissato, sia maggiore del valore minimo di locazione per non incorrere in accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo valore minino canone di locazione annuo

SUB	CATEG.	Piano	REND. CAT.	REND. RIVALUTATA 5%	COEFF.	VALORE CATASTALE	VALORE MINIMO CANONE LOCAZIONE
3	D/7	T-S1	€. 4.074,00	€. 4.277,70	65	€. 278.050,50	€. 27.805,05
10	C/6	S1	€. 534,53	€. 561,26	160	€. 89.801,60	€. 8.980,16
11	D/7	S1	€. 2.376,00	€. 2.494,80	65	€.162.162,00	€.16.216,20
14	D/1	1	€. 950,00	€. 997,50	65	€. 64.837,50	€. 6.483,75
15	A/10	1	€. 3.094,87	€. 3.249,61	80	€. 259.968,80	€. 25.996,88
21	D/1	1	€. 726,00	€. 762,30	65	€. 49.549,50	€. 4.954,95
22	D/1	1	€. 750,00	€. 787,50	65	€. 51.187,50	€. 5.118,75
23	A/10	1	€. 2.184,61	€. 2.293,84	80	€. 183.507,20	€. 18.350,72
24	A/10	T	€. 4.187,17	€. 4.396,53	80	€. 351.722,28	€. 35.172,23
26	D/8	T	€. 1.908,34	€. 2.003,76	65	€. 130.244,40	€. 13.024,44
27	D/8	T	€. 1.952,00	€. 2.049,60	65	€. 133.224,00	€. 13.322,40
28	D/8	T	€. 1.908,34	€. 2.003,76	65	€. 130.244,40	€. 13.024,44
29	D/8	T	€. 1.822,16	€. 1.913,27	65	€.124.362,55	€.12.436,26

Si procede ora alla valutazione dei canoni secondo le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI:

Fonti indirette Osservatorio Mercato Immobiliare

Nella tabelle seguenti vengono riportate, per la specifica zona di interesse, i valori di locazioni mensile al primo semestre 2014, risultante dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, in relazione alle rilevazioni da essa effettuate:

Anno 2014 - Semestre 1
Provincia: MACERATA
Comune: MONTECOSARO
Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 2
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	2,5	3,4	L

Valore medio LABORATORI €/mq $(2,50+3,40)/2 =$ €/mq 2,95

Anno 2014 - Semestre 1
Provincia: MACERATA
Comune: MONTECOSARO
Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 2
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1,7	2,5	L
Negozi	NORMALE	3,8	5,0	L

Valore medio MAGAZZINI €/mq $(1,70+2,50)/2 = \text{€/mq } 2,10$

Valore medio NEGOZI €/mq $(3,80+5,00)/2 = \text{€/mq } 4,40$

Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECOSARO

Fascia/zona: Suburbana/MONTECOSARO STAZIONE, SUD FERROVIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	3,4	4,6	L

Valore medio UFFICI €/mq $(3,40+4,60)/2 = \text{€/mq } 4,00$

Calcolo canone mensile ed annuo per unità immobiliare secondo valori medi OMI

Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie netta	Canone €/mq	Canone mensile	Canone annuo
3	PS1	Deposito	411,39	2,10	€ 863,92	€ 10.367,40
3	T	Deposito	224,52	2,10	€ 471,49	€ 5.657,88
3	T	Uffici	144,21	4,00	€ 576,84	€ 6.922,08
10	PS1	Autorimessa	337,80	2,10	€ 709,38	€ 8.512,56
11	PS1	Deposito	452,97	2,10	€ 951,24	€ 11.414,88
14	P1	Lab.Artigianale	188,84	2,95	€ 557,08	€ 6.684,96
15	P1	Ufficio	214,20	4,00	€ 856,80	€ 10.281,60
21	P1	Lab.Artigianale	131,95	2,95	€ 389,25	€ 4.671,00
22	P1	Lab.Artigianale	132,09	2,95	€ 389,67	€ 4.676,04
23	P1	Ufficio	132,59	4,00	€ 530,36	€ 6.364,32
24	P1	Ufficio	225,70	4,00	€ 902,80	€ 10.833,60
26	T	Negozi	206,52	4,40	€ 908,69	€ 10.904,28
27	T	Negozi	208,91	4,40	€ 919,20	€ 11.030,40
28	T	Negozi	218,88	4,40	€ 963,07	€ 11.556,84
29	T	Negozi	209,56	4,40	€ 922,06	€ 11.064,72

Secondo l'articolo 1571 del codice civile la locazione è il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo (canone).

Il canone di in un *contratto di locazione di unità immobiliare ad uso non abitativo* deve essere liberamente stabilito dalle parti in sede di stipula del contratto stesso.

La sottoscritta per determinare la valutazione dei canoni di affitto, ha eseguito un'analisi del mercato con il metodo diretto, prendendo in esame i dati certi, contemporanei e omogenei riferiti a immobili identici sotto ogni punto di vista.

I valori definiti, sono il frutto di approfondite ricerche di mercato, adeguate alle esigenze finalizzate, puntualizzando che tutte le operazioni tecniche peritali sono state costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato alternative alle personali esperienze del Consulente Tecnico, predisponendo così separati incontri con i colleghi operanti nel territorio, con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Territorio, Servizi Catastali, e con i Privati, tutto ciò, per avere i necessari riscontri di valutazione.

Da un attento esame, traspare l'impossibilità di assimilare la banca dati OMI al caso specifico di valutazioni di locazioni immobiliare, infatti tale valore di locazione è da ritenersi puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, specifici coefficienti correttivi devono essere inevitabilmente adottati per adeguare il valore in maniera equa.

Nello specifico, la stima del canone di locazione, assunta con il suddetto metodo diretto è stata poi calata nella specificità del caso ed analizzata mediante l'applicazione dei parametri correttivi incrementativi (centralità dei luoghi, viabilità, servizi pubblici, panoramicità, condizioni ambientali e assenza dei fattori di disturbo) o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche (consistenza dell'immobile, condizione statiche, caratteristiche architettoniche, lunghezza del fronte stradale, tipo e numero di accesso all'immobile, ampiezza della sede stradale) ed estrinseche (ubicazione, ceto sociale della popolazione, tipo di domanda e offerta).

Nella fattispecie, l'immobile presenta buone prerogative di locazione contingenti alla posizione, alla esposizione nella zona e le condizioni di manutenzione e conservazione dei locali stessi.

Di seguito vengono riportati i valori di locazione unitari variabili minimo e massimi per la stima parametrica, di immobili analoghi nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima.

Fonti dirette

Agenzie immobiliari e tecnici esperti della zona e siti Web tematici

Destinazione Magazzini

Min e Max €/mq 3,00/5,00

Destinazione Laboratori

Min e Max €/mq 4,00/6,00

Destinazione Commerciale

Min e Max €/mq 7,00/9,00

Destinazione Uffici

Min e Max €/mq 5,00/8,00

Calcolo canone mensile ed annuo per unità immobiliare secondo fonti dirette.

Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie netta	Canone €/mq	Canone mensile	Canone annuo
3	PS1	Deposito	411,39	4,00	€ 1.645,56	€ 19.746,72
3	T	Deposito	224,52	4,50	€ 1.010,34	€ 12.124,08
3	T	Uffici	144,21	6,00	€ 865,26	€ 10.383,12
Totale Sub. 3					€3.521,16	€42.253,92
10	PS1	Autorimessa	337,80	3,00	€ 1.013,40	€ 12.160,80
11	PS1	Deposito	452,97	4,00	€ 1.811,88	€ 21.742,56
14	P1	Lab. Artigianale	188,84	5,00	€ 944,20	€ 11.330,40
15	P1	Ufficio	214,20	7,00	€ 1.499,40	€ 17.992,80
21	P1	Lab. Artigianale	131,95	5,00	€ 659,75	€ 7.917,00
22	P1	Lab. Artigianale	132,09	5,00	€ 660,45	€ 7.925,40
23	P1	Ufficio	132,59	7,00	€ 928,13	€ 11.137,56
24	P1	Ufficio	225,70	7,00	€ 1.579,90	€ 18.958,80
26	T	Negozi	206,52	8,00	€ 1.652,16	€ 19.825,92
27	T	Negozi	208,91	8,00	€ 1.671,28	€20.055,36
28	T	Negozi	218,88	7,00	€ 1.532,16	€ 18.385,92
29	T	Negozi	209,56	7,00	€ 1.466,92	€ 17.603,04

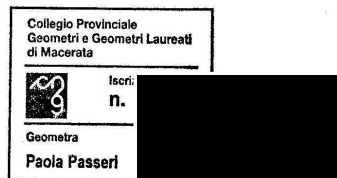
Si evidenzia che i valori dei canoni di locazione valutati, sono superiori al valore del canone minimo dato dal 10% del valore catastale secondo quanto stabilito dall'articolo 52 comma 4 del testo unico delle imposte di registro, ad esclusione degli uffici (sub 15 -23 -24) per i quali, per il mercato attuale, i canoni sarebbero molto elevati e non congrui.

A seguito della comunicazione di Cancelleria 11/2015/NFAL del 11 aprile 2015, inviata tramite pec, la sottoscritta procedeva il giorno 17 aprile 2015 alla Trascrizione della Sentenza di fallimento della [REDACTED] n. 11/2015, con atto del Tribunale di Macerata n. cron. 108/15 e repertorio n. 74/2015 del 04/02/2015, presso la l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata (vedi allegato 2)- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. La ricevuta definitiva verrà depositata all'avvenuta acquisizione.

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Treia li, 17 aprile 2015

geometra Paola Passeri



TRIBUNALE DI MACERATA

ooooooo

Fallimento n. 11/15

[REDACTED]

Montecosaro

ooooooo

Integrazione

RELAZIONE D'UFFICIO

ooooooo



INDICE:

1. PREMESSA pag. 2

2.FORMAZIONE DEI LOTTI pag. 2

ALLEGATI:

- Allegato n. 1, variazione catastale per sistemazione legenda elenco sub;
- Allegato n. 2, ricevuta di registrazione variazione per sistemazione legenda;
- Allegato n. 3, variazione catastale dell'unità immobiliare ex sub 19, da lastrico solare e locali macchine a bene comune non censibile;
- Allegato n. 4, ricevuta di registrazione variazione dell'unità immobiliare ex sub 19, da lastrico solare e locali macchine a bene comune non censibile.

oooooooo

1. PREMESSA:

Il Giudice Delegato dottoressa Tiziana Tinessa autorizzava la sottoscritta geometra Paola Passeri [REDACTED]

[REDACTED]

iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al numero 154 e al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata al n. 727, con comunicazione di Cancelleria del 14 luglio 2016, per la formazione dei lotti alla presentazione di un nuovo elaborato tramite procedura Docfa per rendere il lastrico solare e i locali macchine (identificati con il sub 19) un bene comune non censibile, e successivo incarico del 9 agosto 2016.

2.FORMAZIONE DEI LOTTI:

Come da incarico ricevuto, la sottoscritta ha proceduto alla presentazione della variazione catastale per sistemazione legenda elenco sub, vedi allegato 1 e 2, e variazione catastale dell'unità immobiliare ex sub 19, da lastrico solare e locali macchine a bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari di proprietà del Fallimento [REDACTED] (sub 3-10-11-14-15-21-22-23-24-27), vedi allegato 3 e 4.

La stima dell'intero immobile del Fallimento ██████████ è pari €3.500.000,00, pertanto la sottoscritta procede alla formazione dei lotti distribuendo proporzionalmente i valori assegnati alle parti comuni.

Formazione dei lotti:

Lotto	Subalterno	Piano	Destinazione	Valutazione
1	3	PS1	Deposito	€ 163.828,65
	3	T	Deposito	€ 120.201,18
	3	T	Uffici	€ 194.597,67
			Totale	€ 478.627,50
2	10	PS1	Autorimessa	€ 140.399,50
3	11	PS1	Deposito	€ 187.285,27
4	14	P1	Lab. Artigianale	€ 232.757,89
5	15	P1	Ufficio	€ 288.791,63
6	21	P1	Lab. Artigianale	€ 125.816,94
7	22	P1	Lab. Artigianale	€ 147.251,68
8	23	P1	Ufficio	€ 206.007,85
9	24	P1	Ufficio	€ 309.927,28
10	26	T	Negozi	€ 329.596,67
11	27	T	Negozi	€ 338.315,16
12	28	T	Negozi	€ 383.555,83
13	29	T	Negozi	€ 331.666,80
				€ 3.500.000,00

Lotto n. 1

Trattasi di deposito sito al piano primo sottostrada e deposito ed uffici siti al piano terra, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, subalterno 3, oltre a 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221;

Valore del Lotto n. 1 € 478.627,50

Lotto n. 2

Trattasi di autorimessa sita al piano primo sottostrada, identificata all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 10, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi

Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 2 € 140.399,50

Lotto n. 3

Trattasi di deposito sito al piano primo sottostrada, identificato all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 11, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 3 € 187.285,27

Lotto n. 4

Trattasi di laboratorio artigianale sito al piano primo, identificato all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 14, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 4 € 232.757,89

Lotto n. 5

Trattasi di ufficio sito al piano primo, identificato all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 15, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 5 € 288.791,63

Lotto n. 6

Trattasi di laboratorio artigianale sito al piano primo, identificato all’Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 21, oltre ad 1/13

delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 6 € 125.816,94

Lotto n. 7

Trattasi di laboratorio artigianale sito al piano primo, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 22, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 7 € 147.251,68

Lotto n. 8

Trattasi di ufficio sito al piano primo, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 23, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 8 € 206.007,85

Lotto n. 9

Trattasi di ufficio sito al piano primo, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 24, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 9 € 309.927,28

Lotto n. 10

Trattasi di negozio sito al terra, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 26, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate

all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 10 € 329.596,67

Lotto n. 11

Trattasi di negozio sito al terra, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 27, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 11 € 338.315,16

Lotto n. 12

Trattasi di negozio sito al terra, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 28, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 12 € 383.555,83

Lotto n. 13

Trattasi di negozio sito al terra, identificato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Fabbricati, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1238, sub. 29, oltre ad 1/13 delle seguenti aree identificate all'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali – Catasto Terreni, comune di Montecosaro, foglio n.24, mappale n. 1184-1186-1217 e 1221.

Valore del Lotto n. 13 € 331.666,80

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Treia li, 28 dicembre 2016
geometra Paola Passeri

