

ALLEGATO 1



TRIBUNALE DI PESARO



Concordato Preventivo società [REDACTED]

Decreto del 08.04.2014 depositato il 14.04.2014 – C.P. 5/14

Commissari Giudiziali: Avv. Scilla Cristina e dott.ssa Arcangeli Debora

Oggetto: Relazione di stima degli immobili di proprietà della società [REDACTED]

1. Premessa .

Il sottoscritto Geometra Giancarlo Amadei, con studio in Pesaro, alla via Goffredo Mameli n.44, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n. 1221, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro al n.114, ad espletamento dell'incarico ricevuto dai Commissari Giudiziali Avv. Scilla Cristina di Pesaro e Dott.ssa Arcangeli Debora di Pergola, redige la presente relazione peritale di stima del patrimonio immobiliare della società [REDACTED]

2. Considerazioni estimative preliminari.

Prima di procedere alla valutazione effettiva dell'intero compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] si ritiene opportuno preliminarmente analizzare l'attuale condizione del mercato immobiliare ed esprimere alcune considerazioni in merito a tali circostanze che, ad avviso dello scrivente, risultano di significativa rilevanza al fine dell'espressione del giudizio di stima sul valore dei beni in esame.

Il mercato immobiliare locale delle residenze, peraltro come quello dei



grandi centri, è in una fase negativa legata al rallentamento macroeconomico in atto, che ha costretto, dopo alcuni anni di crescita ininterrotta, il mercato immobiliare a ripiegare.

Riguardo alle previsioni per l'anno in corso (2014), le opinioni raccolte lasciano poco spazio all'ottimismo, essendo prevalentemente orientate verso una contrazione dei volumi di scambio dei valori di acquisto.

Si evidenzia, in sostanza, un deciso peggioramento dei sentimenti relativi al comparto delle compravendite, tanto che la percentuale di giudizi negativi sul totale appare persino superiore al periodo dei primi anni '90, in corrispondenza dell'inizio dell'ultima fase recessiva del mercato immobiliare.

In generale nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come si dice usualmente, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Ciò posto, si procederà alla valutazione dei beni di proprietà della società Picasistemi Srl, tutti posti nel Comune di Vallefoglia – Frazione Sant'Angelo in Lizzola, visionati nel corso del sopralluogo del 7 Maggio 2014, eseguito con i Commissari Giudiziali nominati e l'Ing. Francesco Cangioti, Liquidatore della Picasistemi srl, tenendo altresì conto, nelle valutazioni espresse, delle peculiarità della vendita insite nella procedura che ci occupa, applicando un coefficiente di riduzione del prezzo su libero mercato pari a 0,95.



3. STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.

3.1 -Unità immobiliari in Sant'Angelo in Lizzola, Via D. Alighieri.

3.1.1 Caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da sette appartamenti, sette locali garage pertinenziali, quattro posti auto coperti, sei posti auto scoperti esterni censiti e dieci posti auto non censiti; le unità in questione fanno parte di una palazzina di civile abitazione di recente costruzione composta complessivamente da dieci alloggi su quattro piani fuori terra ed autorimesse e posti auto al piano interrato.

L'edificio in cui sono comprese le unità oggetto di stima è sito in Via D. Alighieri, zona residenziale immediatamente adiacente al centro abitato del paese di Sant'Angelo in Lizzola, lungo la strada Provinciale 26 che collega l'abitato al paese di Apsella e Montelabbate.

La palazzina ha struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio, pareti intonacate e anche in parte rivestite con mattone faccia a vista, infissi in p.v.c. con sistema di oscuramento a persiane, e portoncini di ingresso di ottima fattura.

Gli appartamenti oggetto di stima sono tutti non ultimati, con la precisazione che il sub. 10 (piano terzo) risulta maggiormente rifinito rispetto le altre unità in quanto è mancante solo la caldaia del riscaldamento, i battiscopa ed i sanitari nei due bagni; nelle restanti unità abitative ai piani sottostanti (piano secondo, primo, e terra) sono invece mancanti le pavimentazioni ed i battiscopa, gli infissi interni, la caldaia del riscaldamento, i sanitari e i rivestimenti dei bagni (in alcuni sono presenti il piatto doccia e/o la vasca) ed ovviamente la tinteggiatura interna finale.



Tutte le unità abitative presentano finiture di tipo medio, ed anche in parquet di legno nell'alloggio al piano sottotetto sub. 10 e porte interne in legno, impianti tecnologici normalmente presenti nelle civili abitazioni e compiutamente allacciati alle forniture di energia elettrica, acqua e gas-metano.

Si precisa che l'alloggio al piano terzo (sub.10), diversamente da tutte le altre unità abitative, è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento, e che la palazzina *de quo*, denominata Palazzina "A" nella progettazione urbanistica, è dotata di ascensore funzionante interno al vano scala.

Le autorimesse ed i posti auto al piano interrato sono ultimati, così come i posti auto ubicati all'esterno dell'edificio.

Nella seguente descrizione le unità abitative vengono accorpate con i locali garage al piano interrato solo indicativamente.

Nel dettaglio le unità immobiliari sono così composte:

appartamento sub. 1 e garage sub.11 : L'appartamento ha doppio ingresso dalla scala comune condominiale (al piano terra e piano primo) ed ampia corte esclusiva in parte pavimentata; si compone di locale cucina-pranzo-soggiorno al piano terra ove vi sono anche due locali accessori, ed al piano primo, accessibile a mezzo di scala interna, vi è il disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 24, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 3 e garage sub.13 : L'appartamento ha doppio ingresso dalla scala comune condominiale (al piano terra e piano primo) ed ampia corte esclusiva in parte pavimentata; si compone di tre locali accessori al



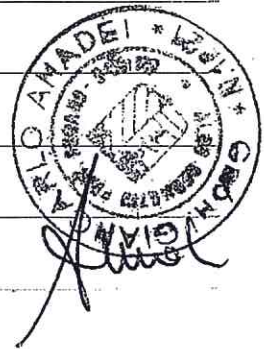
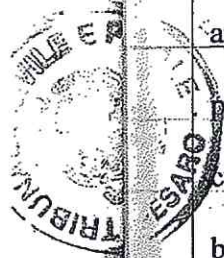
piano terra, mentre al piano primo, sempre accessibile a mezzo di scala interna, vi è il locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 23, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 4 e garage sub.19 : L'appartamento è posto al piano primo, ha accesso dalla scala condominiale e si compone di ingresso, locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, w.c. e balconi. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 27, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 5 e garage sub.15 : L'appartamento è posto al piano secondo, ha accesso dalla scala condominiale e si compone di ingresso, locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, w.c. e balconi. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 25, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 6 e garage sub.16 : L'appartamento è posto al piano secondo, ha accesso dalla scala condominiale e si compone di ingresso, locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, bagno e ampio balcone. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 24, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 7 e garage sub.17 : L'appartamento è posto al piano secondo, ha accesso dalla scala condominiale e si compone di ingresso,



locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno, w.c. e balconi. L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 24, è ubicata al piano interrato ed è comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale.

appartamento sub. 10 e garage sub. 20 : L'appartamento è posto al piano terzo ed ultimo, e, come detto, risulta più rifinito dei precedenti in quanto sono stati posati i pavimenti e le porte interne; l'alloggio ha accesso dalla scala condominiale e si compone di ingresso, locale cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, w.c. e balconi.

L'autorimessa ipotizzata pertinenziale, di mq. 28, è priva di basculante ed è ubicata al piano interrato; risulta comodamente accessibile dalla corsia di manovra condominiale essendo peraltro posta vicinissima all'ingresso.

Sono inoltre oggetto di valutazione quattro posti auto al piano interrato, anch'essi agevolmente accessibili dalla corsia condominiale di manovra, e sei posti auto esterni.

La zona, completamente urbanizzata, è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale e dal territorio agricolo che si estende verso valle, la sua struttura viaria e' impostata sull'asse costituito dalla via D. Alighieri - Strada Provinciale n.26 - che collega Sant'Angelo in Lizzola con l'abitato di Apsella-Montelabbate.

3.1.2. Identificazione catastale e legittimita' urbanistica.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, nel Comune di Sant'Angelo in Lizzola, con i seguenti dati.

Appartamenti :

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 1 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 4,5 -



Rendita Euro 418,33;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 3 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 4 - Rendita Euro 371,85;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 4 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 5,5 - Rendita Euro 511,29;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 5 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 4,5 - Rendita Euro 418,33;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 6 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 3 - Rendita Euro 278,89;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 7 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 4,5 - Rendita Euro 418,33;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 10 - cat. A/2 - cl. 2° - Vani 4,5 - Rendita Euro 418,33;

Autorimesse:

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.11 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 24 - Rendita Euro 61,97;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.13 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 23 - Rendita Euro 59,39;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.15 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 25 - Rendita Euro 64,56;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.16 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 24 - Rendita Euro 61,97;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.17 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 24 - Rendita Euro 61,97;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.19 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 27 -



Rendita Euro 69,72;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub.20 - cat. C/6 - cl. 2° - mq. 28 -

Rendita Euro 72,30;

Posti Auto - Piano interrato:

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 21 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 12 -

Rendita Euro 26,65;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 22 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 13 -

Rendita Euro 28,87;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 23 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 14 -

Rendita Euro 31,09;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 24 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 14 -

Rendita Euro 31,09;

Posti Auto esterni:

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 25 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 14 -

Rendita Euro 31,09;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 29 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 15 -

Rendita Euro 33,31;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 30 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 15 -

Rendita Euro 33,31;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 31 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 16 -

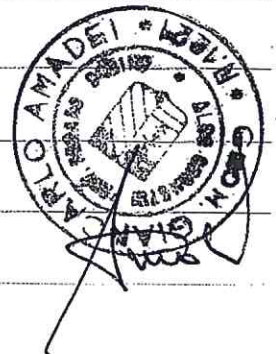
Rendita Euro 35,53;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 32 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 16 -

Rendita Euro 35,53;

✓ - Foglio 12 - particella 837 - sub. 33 - cat. C/6 - cl. 1° - mq. 17 -

Rendita Euro 37,75.



Area Edificabile:

- Foglio 12 - particella 837 - sub. 40 - area urbana - mq. 1700.

Circa la regolarita' urbanistica dell'immobile, dalla documentazione esaminata, e' risultato che l'intero edificio fu realizzato con Permesso di Costruire n. 47 del 05.12.2006 e succ.va variante Denuncia di Inizio Attivita' n. D 976/2009 - prot. 12547 del 11/08/2009.

Per quanto attiene alla parte strutturale, le opere in cemento armato sono state denunciate all'ex Genio Civile di Pesaro con Denuncia N. 1946/07 - cod. VNIQ 1150/07 e relativo Certificato di Collaudo redatto dall'Ing. Cerri Maurizio di Montecchio (Pu) protocollato in data 01.12.2009.

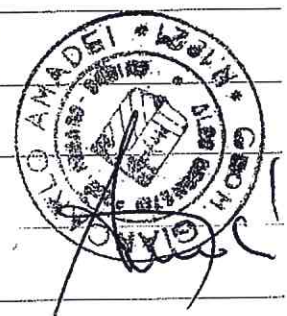
3.1.3. Calcolo consistenza commerciale delle unita' immobiliari.

La consistenza dell'unita' immobiliare e pertinenza accessoria che costituirà la base per la valutazione, e' stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica esaminata. La consistenza dell'unita' immobiliare e' calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprieta' ed in mezzeria per le murature a confine con altre unita' immobiliari.

Le superfici, come sopra determinate, e ragguagliate con gli opportuni coefficienti previsti dal D.P.R. 138/98, sono risultate essere le seguenti:

appartamento e garage (Sub. 1 e 11):

- appartamento (p.t e p.1)...mq. 70,84 x coeff. 1,00 = mq. 70,84
- accessori (p.t)mq. 37,33 x coeff. 0,50 = mq. 18,66
- corte esclusivamq. 110,12 (coeff. 10% e 2%)
(mq.108,17 x 0,10 + mq. 1,95 x 0,02) = mq. 10,86
- balconemq. 20,03 x coeff. 0,30 = mq. 6,00
- garagemq. 28,71 x coeff. 0,50 = mq. 14,35



Superficie commerciale Mq. 120,71

X appartamento e garage (Sub. 3 e 13) :

- appartamento (p.1).....mq. 65,01 x coeff. 1,00 = mq. 65,01

- accessori (p.t)mq. 61,84 x coeff. 0,50 = mq. 30,92

- corte esclusivamq. 189,92 (coeff. 10% e 2%)

(mq. 126,85 x 0,10 + mq. 63,07 x 0,02)..... = mq. 13,95

- balconemq. 25,75 x coeff. 0,30 = mq. 7,72

- garagemq. 27,84 x coeff. 0,50 = mq. 13,92

Superficie commerciale Mq. 131,52

appartamento e garage (Sub. 4 e 19) :

- appartamentomq. 92,00 x coeff. 1,00 = mq. 92,00

- balconi.....mq. 32,50 x coeff. 0,30 = mq. 9,75

- garagemq. 30,00 x coeff. 0,50 = mq. 15,00

Superficie commerciale Mq. 116,75

appartamento e garage (Sub. 5 e 15) :

- appartamentomq. 81,10 x coeff. 1,00 = mq. 81,10

- balconi.....mq. 20,46 x coeff. 0,30 = mq. 6,14

- garagemq. 28,00 x coeff. 0,50 = mq. 14,00

Superficie commerciale Mq. 101,24

appartamento e garage (Sub. 6 e 16) :

- appartamentomq. 49,60 x coeff. 1,00 = mq. 49,60

- balcone.....mq. 21,03 x coeff. 0,30 = mq. 6,30

- garagemq. 26,50 x coeff. 0,50 = mq. 13,25

Superficie commerciale Mq. 69,15

appartamento e garage (Sub. 7 e 17) :



- appartamentomq. 81,10 x coeff. 1,00 = mq. 81,10
- balconi.....mq. 20,22 x coeff. 0,30 = mq. 6,07
- garagemq. 26,50 x coeff. 0,50 = mq. 13,25

Superficie commerciale Mq. 99,92

appartamento e garage (Sub. 10 e 20) :

- appartamentomq. 81,10 x coeff. 1,00 = mq. 81,10
- balconi.....mq. 25,32 x coeff. 0,30 = mq. 7,60
- garagemq. 30,00 x coeff. 0,50 = mq. 15,00

Superficie commerciale Mq. 103,70

N. 4 posti auto al piano interrato:

- posto auto aperto – sub. 21 - mq. 13,40 x coeff. 0,35 = mq. 4,70
- posto auto aperto – sub. 22 - mq. 14,40 x coeff. 0,35 = mq. 5,04
- posto auto aperto – sub. 23 - mq. 15,40 x coeff. 0,35 = mq. 5,39
- posto auto aperto – sub. 24- mq. 15,40 x coeff. 0,35 = mq. 5,39

Superficie commerciale Mq. 20,52

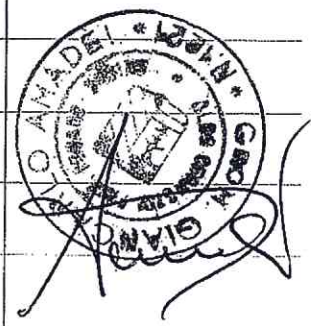
N. 6 posti auto esterni censiti:

- posto auto aperto – sub. 25 - mq. 14,00 x coeff. 0,20 = mq. 2,80
- posto auto aperto – sub. 29 - mq. 15,00 x coeff. 0,20 = mq. 3,00
- posto auto aperto – sub. 30 - mq. 15,00 x coeff. 0,20 = mq. 3,00
- posto auto aperto – sub. 31 - mq. 16,00 x coeff. 0,20 = mq. 3,20
- posto auto aperto – sub. 32 - mq. 16,00 x coeff. 0,20 = mq. 3,20
- posto auto aperto – sub. 33- mq. 17,00 x coeff. 0,20 = mq. 3,40

Superficie commerciale Mq. 18,60

N. 10 posti auto esterni non censiti:

la valutazione verrà eseguita a corpo non essendo ancora censiti.



3.1.4. determinazione del piu' probabile valore di mercato delle u.i. .

Venendo alla valutazione degli immobili, ritiene questo consulente che il criterio di stima piu' appropriato ed idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in comune commercio dell'unita' immobiliare oggetto di valutazione, sia quello fondato sulla base della stima sintetico-comparativa, che tenga conto della consistenza prima individuata e dei prezzi di mercato della zona per beni simili, gia' noti a questo consulente ma individuati anche a mezzo di indagini dirette presso agenzie immobiliari, ove queste abbiano recentemente trattato beni con caratteristiche simili, nonchè attraverso la consultazione della banca dati dell'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base dei prezzi di mercato analizzati e valutati, di cui lo scrivente e' venuto a conoscenza nel corso del procedimento estimativo, e tenuto conto della consistenza, delle dimensioni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate nelle pagine che precedono, dell'esposizione, dell'ubicazione, del grado di finitura, dello stato manutentivo generale, dell'impiantistica e della consistenza delle pertinenze accessorie all'unita' immobiliare de quo, a conclusione di ogni riflessione estimativa la valutazione della proprieta' su descritta puo' essere stimata come si dira' nelle pagine seguenti, tenendo conto, per ogni specifica unita' abitativa, dello stato di fatto, e della specifica peculiarità di vendita insita nella procedura di cui trattasi (coefficiente riduttivo 0,95 da applicare al prezzo di libero mercato); pertanto il valore di mercato delle unita' immobiliari, considerata anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare illustrata nelle pagine che precedono, viene determinato come segue:



Valore di Mercato delle unità immobiliari appartamenti :

Gli appartamenti, come detto, non risultano del tutto ultimati e pertanto si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,85 (0,95 per il sub.10) al fine di tenere conto di tale stato di fatto; si avrà pertanto la seguente valutazione:

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub.1 (non completamente ultimata):

mq. 106,36 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 111.651,41

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 111.650,00** ✓

(Euro centoundicimilaseicentocinquanta/00).

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub.3 (non completamente ultimata):

mq. 117,60 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 123.450,60

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 123.450,00** ✓

(Euro centoventitremilaquattrocentocinquanta/00).

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub.4 (non completamente ultimata):

mq. 101,75 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 106.812,06

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 106.800,00** ✓

(Euro centoseimilaottocento/00).

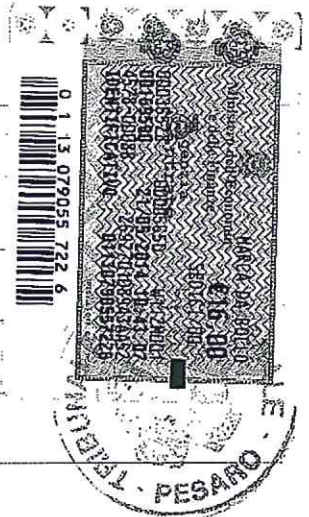
Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub.5 (non completamente ultimata):

mq. 87,24 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 91.580,19

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 91.600,00**

(Euro novantunomilaseicento/00).

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub.6 (non completamente



✓

✓

ultimata):

mq. 55,90 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 58.681,02

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 58.700,00** ✓

(Euro cinquantottomilasettecento/00).

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub. 7 (non completamente

ultimata):

mq. 87,17 x €/mq 1.300,00 x 0,85 x 0,95 =€ 91.506,70

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 91.500,00**

(Euro novantunomilacinquecento/00).

Valore di Mercato dell'unità immobiliare Sub. 10 (non completamente

ultimata ma dotata di pavimenti ed infissi interni):

mq. 88,70 x €/mq 1.300,00 x 0,95 x 0,95 =€ 104.067,28

in arrotondamento : **Valore di Mercato € 104.000,00**

(Euro centoquattromila/00).

Sommano VALORE APPARTAMENTI € 687.700,00

(Euro seicentottantasettemilasettecento/00).

Valore di Mercato delle unità immobiliari autorimesse:

✓ Sub. 11 : mq. 14,35 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 17.722,25 ✓

✓ Sub. 13 : mq. 13,92 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 17.191,20 ✓

✓ Sub. 15 : mq. 14,00 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 17.290,00 ✓

Sub. 16 : mq. 13,25 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 16.363,75 ✓

Sub. 17 : mq. 13,25 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 16.363,75 ✓

✓ Sub. 19 : mq. 15,00 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 18.525,00 ✓

Sub. 20 : mq. 15,00 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 18.525,00 ✓



Sommano Valore Autorimesse € 121.980,95

in arrotondamento : **VALORE AUTORIMESSE € 122.000,00**

(Euro centoventiduemila/00).

Valore di Mercato delle unità immobiliari posti auto piano interrato:

- sub. 21 - mq. 4,70 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 5.804,50 ✓

- sub. 22 - mq. 5,04 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 6.224,40 ✓

- sub. 23 - mq. 5,39 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 6.656,65 ✓

- sub. 24- mq. 5,39 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 6.656,65 ✓

Sommano Valore Posti Auto p.interrato € 25.342,20

in arrotondamento : **VALORE POSTI AUTO € 25.300,00**

(Euro venticinquemilatrecento/00).

Valore di Mercato delle unità immobiliari posti auto esterni:

- sub. 25 - mq. 2,80 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 3.458,00 ✓

- sub. 29 - mq. 3,00 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 3.705,00 ✓

- sub. 30 - mq. 3,00 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 3.705,00 ✓

- sub. 31 - mq. 3,20 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 3.952,00 ✓

- sub. 32 - mq. 3,20 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 3.952,00 ✓

- sub. 33- mq. 3,40 x €/mq 1.300,00 x 0,95 =€ 4.199,00 ✓

Sommano Valore Posti Auto esterni censiti € 22.971,00 ✓

- Posti auto esterni esistenti ma non censiti, a corpo:

n. 10 x € 3.600,00 = € 36.000,00

in arrotondamento : **VALORE P. AUTO ESTERNI € 59.000,00**

(Euro cinquantanovemila/00).



3.2 – Terreno edificabile.

3.2.1. Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unita' immobiliare.

L'unità immobiliare in questione è costituita da un lotto di terreno edificabile di mq. 1.700,00 classificato dal PRG vigente come zona ad uso urbano di completamento "B3"; il lotto, su cui era prevista la costruzione di due palazzine quasi identiche a quella realizzata, per complessivi mq. 1.284,00 di S.U. , è ubicato lungo la via Dante Alighieri, in adiacenza alla palazzina "A", ove sono ubicate tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

La posizione del lotto può definirsi panoramica ed è posta nelle immediate vicinanze dell'abitato del paese di Sant'Angelo in Lizzola.

Si ritiene di evidenziare come, tuttavia, la zona abbia una minore appetibilità sul mercato immobiliare rispetto l'abitato di Montecchio.

3.2.2. Identificazione catastale e classificazione urbanistica.

Il terreno edificabile in oggetto e' censito all'Agenzia delle Entrate, sezione Catasto Fabbricati, nel Comune di Sant'Angelo in Lizzola, con i seguenti dati :

- Foglio 12 - particella 837 - sub. 40 - area urbana - mq. 1700.

3.2.3. determinazione del piu' probabile valore di mercato del terreno .

Venendo alla valutazione dell'immobile, ritiene questo consulente che il criterio di stima piu' appropriato ed idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in comune commercio del terreno edificabile oggetto di valutazione, già urbanizzato, sia quello fondato sulla base della stima sintetico-comparativa, che tenga conto della potenzialità edificatoria e dei prezzi di mercato della zona per beni similari, già noti a



questo consulente ma ulteriormente indagati.

Sulla base dei prezzi di mercato analizzati e valutati, di cui lo scrivente e' venuto a conoscenza nel corso del procedimento estimativo, e tenuto conto della consistenza, delle dimensioni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'area, ed in particolare dell'ubicazione e della potenzialità edificatoria della stessa, a conclusione di ogni riflessione estimativa la valutazione della proprieta' su descritta, in una ordinaria contrattazione su libero mercato, puo' essere stimata in €/mq 260,00 al metro quadro di SU realizzabile, e pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato :

$$\text{SU mq. } 1284,00 \times \text{€/mq } 260,00 = \text{€ } 333.840,00.$$

(Euro trecentotrentatremilaottocentoquaranta/00).

Valore che trova sostanziale conferma anche valutando il valore dell'area come incidenza percentuale sul valore del prodotto commerciale vendibile, generalmente oscillante attorno al 15 % nella zona in questione.

E' infatti calcolabile come segue ipotizzando un prodotto finale commerciale vendibile di mq. 1.700,00 relativo alle due palazzine realizzabili.

$$\text{Mq. } 1.700,00 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 2.210.000,00$$

$$\text{€ } 2.210.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 331.500,00.$$

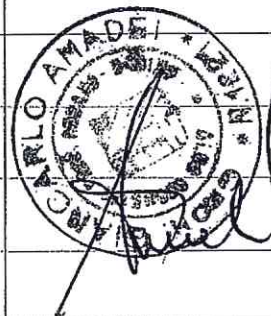
Pertanto, nel caso di specie, il valore di mercato del lotto edificabile e' il seguente :

Valore di Mercato del terreno edificabile:

$$\text{SU mq. } 1284,00 \times \text{€/mq } 260,00 = \text{€ } 333.840,00.$$

in arrotondamento : **Valore di Mercato area edificabile € 333.800,00**

(Euro trecentotrentatremilaottocento/00).



4. Conclusioni.

Il procedimento di stima adottato, secondo i criteri della dottrina estimativa e tenuto conto delle considerazioni estimative preliminari di cui al punto 2, ha portato questo consulente a determinare il valore di mercato dei beni di proprietà della PICASISTEMI Srl come segue :

VALORE APPARTAMENTI	€ 687.700,00
VALORE AUTORIMESSE	€ 122.000,00
VALORE POSTI AUTO	€ 25.300,00
VALORE P. AUTO ESTERNI	€ 59.000,00
VALORE AREA EDIFICABILE.....	€ 333.800,00
Sommano Complessivi	€ 1.227.800,00

(euro unmilione duecentoventisette mila ottocento /00).

Quanto sopra con serena obiettività in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pesaro, 19 Maggio 2014



Il Consulente Tecnico Incaricato

Geometra Giancarlo Amadei

Allegati : Documentazione fotografica (n. 26 fotografie).



RO

[Redacted]

014 — C.P. 5/14

[Redacted]

di proprietà della
Pesaro — Strada



Δ U.

in Pesaro, alla via

della Provincia di

Consulenti Tecnici del

incarico ricevuto dai

Dott.ssa Arcangeli

Comitato di stima del

SRL con sede in

141420419.

TRIBUNALE DI PESARO

L'anno 2014 , il giorno 21 del mese di Maggio , in Pesaro, innanzi al sottoscritto **M. CANCELLIERE** E' personalmente
(T. Fucili)
comparso il Geom. Giancarlo Amadei, nato a Pesaro, il 07/03/1965, con Studio in Pesaro, via G. Mameli n.44, per asseverare la stima , da lui redatta in data 19 Maggio 2014 nell'interesse del Ceto Creditorio della [REDACTED]

Concordato Preventivo come da incarico ricevuto dai Commissari Giudiziali ed autorizzato dal Giudice Delegato.

Accertata l'identita' personale del comparso, lo abbiamo ammonito dell'importanza morale e religiosa del giuramento, nonche' sulle pene sancite dalla Legge.

Egli, stando in piedi ed a capo scoperto ha giurato ripetendo la formula : " *Giuro di aver bene proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verita' "*

D.R. Confermo pienamente la perizia redatta e nulla ho da aggiungere e modificare.

Letto, confermato e sottoscritto.

Geom. Giancarlo Amadei



M. CANCELLIERE
(T. Fucili)



