

INDICE

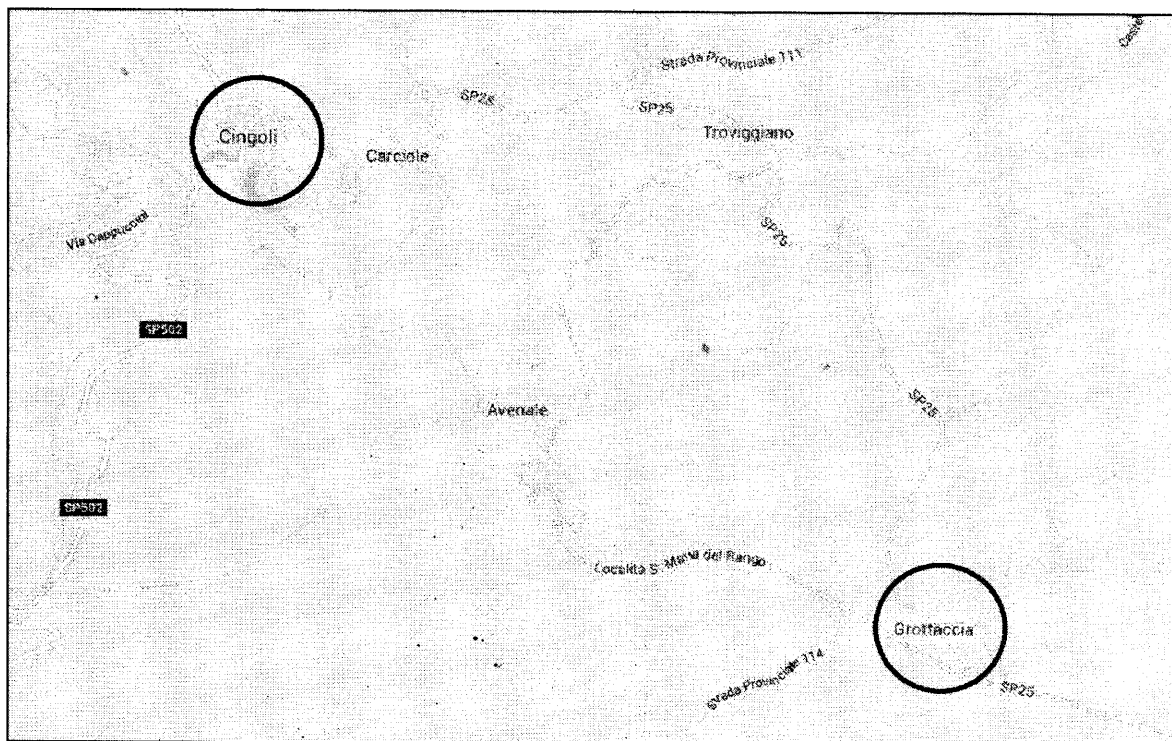
1. INTRODUZIONE	2
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	4
4. INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLITO	5
5. ISCRIZIONI IPOTECARIE DEL VENTENNIO	5
6. DESTINAZIONE, LEGITTIMITA' E CONFORMITA' URBANISTICA.....	6
7. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	8
8. DIRITTI SUGLI IMMOBILI.....	8
9. REGIME DI COMUNIONE LEGALE	8
10. ESISTENZA DI FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	8
11. STIMA DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO.....	8
12. DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI.....	9
13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Stefano PRINCIPI nato a Macerata il 11 Agosto 1958 ivi residente in Via San Giovanni Bosco n. 40 con studio in Macerata Via Roma n. 111, Geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Macerata al n° 794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 81, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dal Giudice Dott. Luigi REALE nella udienza del 31 Marzo 2016 relativa alla **Procedura Concorsuale n. 06/2014** istruito presso il Tribunale Ordinario di Macerata in ottemperanza all'incarico ricevuto trasmette la presente relazione tecnica di consulenza.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4. COMPLESSO A DESTINAZIONE COMMERCIALE A GROTTACCIA DI CINGOLI (MC)



L'unità immobiliare catastalmente a destinazione commerciale, ma urbanisticamente e di fatto adibita ad uffici della S.I.E.L.P.A. srl, si trova in Via Bernini nella frazione di Grottaccia di Cingoli, in una zona mista distributivo e residenziale, al piano terra di un edificio commerciale e residenziale costruito a partire dall'anno 1989.

L'edificio rimane dotato di un'ampia corte condominiale adibita a parcheggi e a verde.



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di perizia sono identificati alle seguenti partite:

Comune	Località	Destinazione	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza / Superficie	Sup. Catastale (mq)
Cingoli (MC)	Grottaccia	Uffici SIELPA	T	146	450	12	C/1	2	147 mq	152 mq



4. **INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLITO**

L'intestazione dei beni in capo al fallito risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	PROVENIENZA
T	146	450	12	C/1	2	A

A - Atto di compravendita Notaio Carlo Conti di Tolentino in data 26.02.1993 trascritto il 09.03.1993 al n. 1553

5. **ISCRIZIONI IPOTECARIE DEL VENTENNIO**

						IPOTECHE											
Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
F	146	450	12	C/1	2												

G - Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2013 al n. 374 per € 450.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano. (Stessa ipoteca gravante anche su altre Unità Immobiliari)

H - Ipoteca giudiziale iscritta il 26.04.2013 al n. 686 per € 60.000,00 a favore della società NICOLETTI MAURO SRL con sede in Santarcangelo di Romagna. (Stessa ipoteca gravante anche su altre Unità Immobiliari)

I - Ipoteca giudiziale iscritta il 10.10.2013 al n. 1700 per € 1.000.000,00 a favore della Bana IFIS SPA. (Stessa ipoteca gravante anche su altre Unità Immobiliari)

L - Ipoteca giudiziale iscritta il 28.11.2013 al n. 1971 per € 11.000,00 a favore della società C.B.F. BALDUCCI SPA. (Stessa ipoteca gravante anche su altre Unità Immobiliari)

M - Ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2014 al n. 47 per € 1.000.000,00 a favore della banca IFIS SPA. (Stessa ipoteca gravante anche su altre Unità Immobiliari)

difformità risultano sanabili tramite un pratica edilizia di "CILA" in sanatoria e successiva variazione catastale. L'importo necessario per la regolarizzazione dell'immobile comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative ammonta a circa € 2.500,00

7. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono liberi e a disposizione della curatela fallimentare. Al suo interno sono presenti arredi, archivi documentali e macchinari da ufficio utilizzati dalla SIELPA srl. Si specifica che nello stabile su cui insiste la presente unità immobiliare non è costituito un regolare condominio e che da informazioni assunte in loco presso gli altri proprietari non risultano a carico della Sielpa srl quote condominiali arretrate.

8. DIRITTI SUGLI IMMOBILI

La ditta fallita S.I.E.L.P.A. - Società Industriale Estrazione Lavorazione Pietra e Affini S.r.l. risulta titolare in tutti gli immobili sopra descritti del diritto di PROPRIETA' per l'intera quota.

9. REGIME DI COMUNIONE LEGALE

I beni immobili della società non sono stati acquistati in regime di comunione legale con il coniuge.

10. ESISTENZA DI FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Non risultano allo scrivente altre particolari formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

11. STIMA DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore dell'immobile ad uso ufficio si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante una stima basata sul metodo comparativo con beni simili presenti in zona. A tal fine, dopo aver attentamente esaminato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima sono stati presi in considerazione i due aspetti fondamentali per tale criterio di stima e cioè la superficie e il prezzo di riferimento al metro quadro.

La superficie è stata rilevata mediante misurazioni a campioni rilevate sul posto e confrontate con quelle presenti nelle documentazioni edilizie e catastali e valutata,

come prassi a livello commerciale, con la Superficie Utile Lorda, comprensiva cioè di tutte le murature interne e perimetrali e con le murature confinanti con altre proprietà valutate al 50% dello spessore presunto.

Il prezzo al metro quadrato applicato alle varie superfici è stato valutato prendendo come riferimento il prezzo medio di mercato praticato nella zona per immobili destinati ad uso commerciale (e confrontato anche con immobili ad uso residenziale) ed opportunamente adeguato al bene oggetto di stima tenendo conto della ubicazione, dell'epoca di edificazione, della tipologia e delle condizioni di conservazione e manutenzione.

Pertanto il sottoscritto appurati i valori unitari a metro quadro per immobili simili, rilevato attraverso indagini effettuate presso tecnici professionisti e mediante la consultazione delle banche dati edite dalla Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - e del Borsino Immobiliare, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima sia pari ad **€ 102.900,00** come da seguente schema esplicativo:

DATI CATASTALI					VALUTAZIONE IMMOBILI			
Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria / Qualità	Cl.	DESCRIZIONE	SUP. COMMERCIALE mq	VALORE €/mq	IMPORTO
146	450	12	C/1	2	Locale adibito ad ufficio privato	147,00	€ 700,00	€ 102 900,00
							TOTALE	€ 102 900,00

12. DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI

Il locale non è divisibile

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Vedi Attestato di Certificazione Energetica (APE) redatto dall'Ing. Sparapani Andrea allegati. (ALLEGATO 3)

Allegati:

Allegato 1 – Relazione Fotografica

Allegato 2 – Documentazione Catastale

Allegato 3 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)