TRIBUNALE di MACERATA

[redacted]

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI AL [redacted]

GIUDICE E. I.: **Dott.ssa TINESSA TIZIANA**

CURATORE FALLIMENTARE: **Dott.ssa ROSSI PAOLA**

C.T.U. : Geom. Adriano Carassai

Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata [redacted]
Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata [redacted]
Tecnico competente in Acustica Ambientale
Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile
Tecnico abilitato in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91
Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali
Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA – D.M. 18 Ottobre 2010 n. 180
*Tecnico abilitato Agli Standard Valutativi Internazionali (**International Valuation Standards**) Basilea II*
*Tecnico abilitato Alle stima con il **Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence immobiliare***

Macerata lì 15 Giugno 2016

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: [redacted]
Posta elettronica normale: [redacted]

TRIBUNALE DI MACERATA

[redacted]

G.D. **Dott.ssa TINESSA TIZIANA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Su incarico della *Dott.ssa* ***Tinessa Tiziana*** del Tribunale di Macerata, il sottoscritto Geom. Adriano Carassai, libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata al [redacted] e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al [redacted] con studio in [redacted] si pregia produrre la presente relazione relativamente alla stima del bene di proprietà della ditta [redacted]
Il Giudice Delegato, *Dott.ssa Tinessa Tiziana*, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico Estimatore al sottoscritto Adriano Carassai, nato a [redacted] Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata [redacted] con Studio Professionale in [redacted] - a mezzo notifica PEC - in data 27-04-2016.

In data 17 Maggio 2016 sono comparso innanzi al Giudice Delegato per assumere l'incarico di valutare gli immobili siti in Montecassiano (MC) e, più specificatamente, in località Sant'Egidio n.32, giurando di bene e fedelmente adempiere all'incarico ricevuto mediante risposta ai quesiti sotto descritti.

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

QUESITI

1. L'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;
2. La descrizione del bene;
3. L'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita;

4 Lo stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;

5 L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

6 L'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

7 La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

8 La stima dei costi per eventuali lavori di ultimazione delle varie unità immobiliari;

9 La stima degli oneri di urbanizzazione, di contributo del costo di costruzione, di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare e di eventuali altro oneri;

10 Accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

11 Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

12 Precisare se spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

13 Accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale con il coniuge;

14 Produrre l'attestato di certificazione energetica

15 Stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro e precisare:

   a) Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
   b) Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

- Che anche ai fini di cui all'art. 104-bis Legge Fallimentare si ritiene necessaria la stima dei canoni di affitto dei beni mobili, il cui inventario è in corso, nonché delle unità immobiliari di proprietà della società ora fallita site in [redacted]
- Che il comitato dei Creditori non è stato ancora costituito attesa la recentissima dichiarazione di fallimento avvenuta con sentenza depositata in data 20-04-2016.

ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI ASSEGNATI

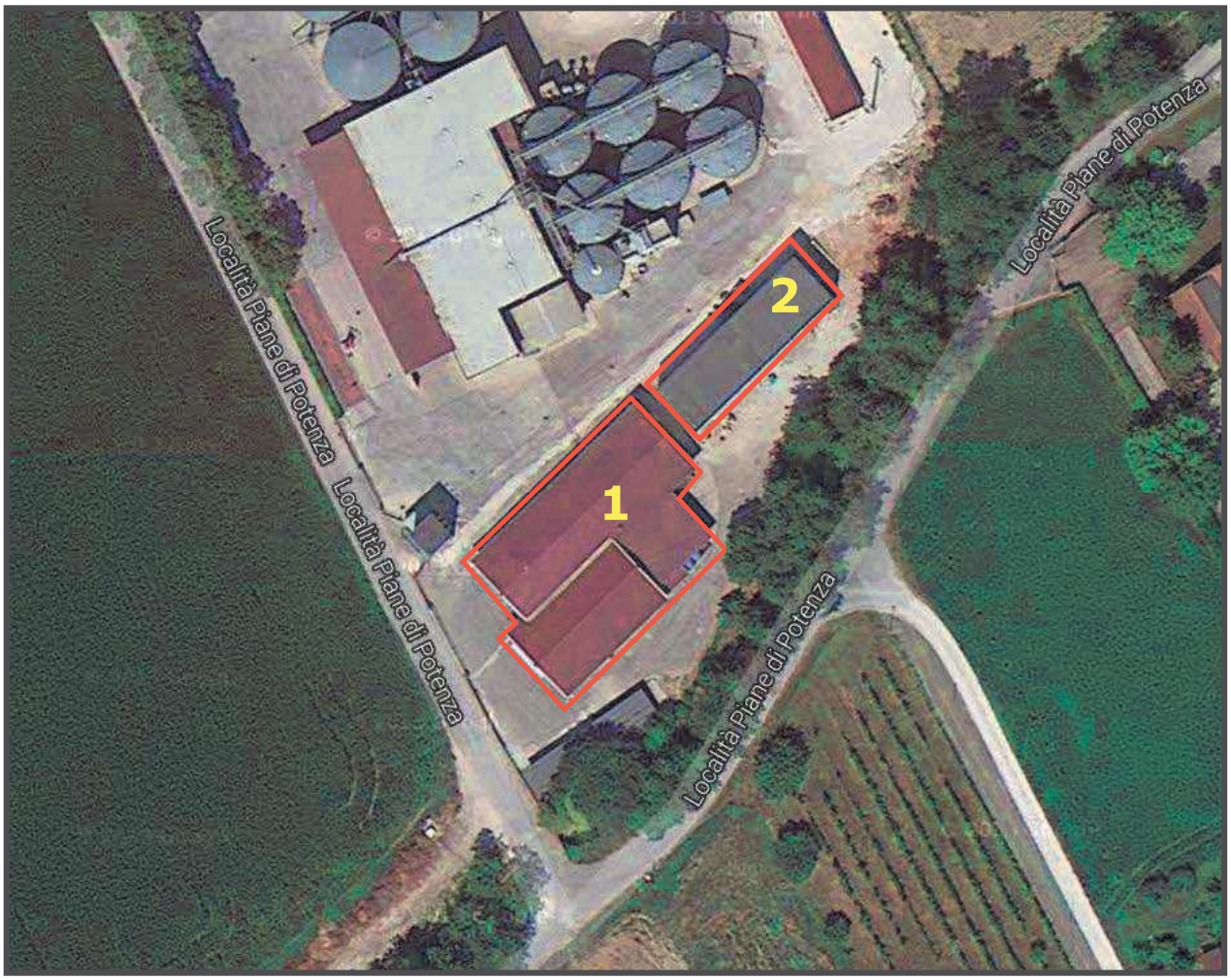
1. Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali.

Il bene da sottoporre a stima è composto da un complesso edilizio, di tipo artigianale e commerciale, sito nel Comune di Montecassiano (MC) in località S. Egidio n. 32 e più precisamente:

1 – Immobile principale di vecchia edificazione, composto da due laboratori con uffici ed un negozio in Montecassiano, in località S. Egidio n. 32

2 – Immobile secondario di nuova costruzione, composto da locali di deposti posti al piano terra e primo, in Montecassiano, in località S. Egidio n.32

LOTTO UNICO
COMUNE DI MONTECASSIANO - OPIFICIO INDUSTRIALE



DATI CATASTALI – BENE IN [redacted]

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC)- Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto dei Fabbricati, Comune di Montecassiano (MC) in via "Località Piane di Potenza", come appresso descritto:

- Ditta: [redacted]

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 3 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/1, classe 3, mq. 73,00 rendita Euro 1.146,12
Foglio 38 – P.lla 78 sub. 5 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/3, classe 3, mq. 423,00 rendita Euro 655,38
Foglio 38 – P.lla 78 sub. 6 – Loc. Piane di Potenza PT, cat.C/3, classe 3, mq. 75,00 rendita Euro 116,20
Foglio 38 – P.lla 78 sub. 9 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.D/7, rendita Euro 1.577,00

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si riscontra che l'immobile **è rispondente** come individuazione dei beni catastali mentre, lo stesso, **non è rispondente** come indicazione dell'indirizzo catastale sia nelle visura che nelle planimetrie catastali - depositate presso il Catasto Fabbricati, Comune di Montecassiano (MC).
La comparazione ha anche evidenziato che l'immobile **non è rispondente** tra ciò che è stato riportato nelle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi ed ai progetti depositati presso il Comune di Montecassiano (MC).

In particolare le discordanze sono riferibili, relativamente al fabbricato n.1, ai locali uffici, ed ai locali adiacenti destinati ai servizi, nonché alla scala di accesso ai locali del piano primo.
Inoltre tutto il fabbricato è privo di agibilità soprattutto per la parte interessata dal condono edilizio con aumento di volumetria.
Dette difformità possono essere regolarizzate solamente con un "Permesso di costruire in sanatoria" ai sensi del D.P.R. 380/2001 con pagamento di oneri e sanzioni amministrative e successiva redazione dell'agibilità.

Per il fabbricato n. 2, invece, le difformità sono più rilevanti dal momento che è stata presentata l'agibilità, con dichiarazione di fine lavori, per lavori mai eseguiti e che – questi - erano necessari ed indispensabili per ottenere la conformità del fabbricato.

Senza questi lavori, (la cui assenza è stata accertata durante il sopralluogo), il fabbricato non solo non rispetta il progetto depositato ed autorizzato dal comune di Montecassiano ma, non rispetta nemmeno le distanze minime tra fabbricati e pareti finestrate (come da normativa di legge) e – pertanto – non poteva ne essere data la fine lavori, ne presentata l'agibilità.
Questa difformità, allo stato attuale, compromette la vendita dell'immobile e per la sua regolarizzazione diventano indispensabili il completamento dei lavori, l'annullamento della agibilità e fine lavori, effettuare la sanatoria e riprendere tutto l'iter per ottenere nuovamente l'agibilità.
Per tutte e due i fabbricati, comunque, sono necessari anche i nuovi accatastamenti.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud con il "canale vallato" di proprietà del Comune di Montecassiano, ad Ovest con strada pubblica, ad Est con [redacted] ed a Nord con la ditta [redacted]

2. Sommaria descrizione del bene.

Il complesso edilizio, come sopra descritto, è composto da un ex capannone agricolo di un solo piano fuori terra a cui è stato aggiunto - in epoca recente - un piccolo ampliamento ubicato nello spigolo sud-est ed oggetto di sanatoria edilizia.
Nella parte est del fabbricato, nel 2010 è stato demolito un precedente accessorio e, al suo posto, è stato edificato un nuovo fabbricato quale prosecuzione del fabbricato esistente senza soluzione di continuità.

L'intero complesso immobiliare, attualmente composto da laboratorio, uffici, negozio e locali di deposito, è dotato anche di una corte pertinenziale di uso comune, ed il tutto sito in Montecassiano in località S. Egidio n. 32.
E' posizionato nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di S. Egidio, in una zona produttiva di completamento posta a destra della strada provinciale n.77 ed a confine con il canale artificiale denominato "Vallato", di proprietà del Comune di Montecassiano.
L'area ricade, come appena segnalato, all'interno di una zona produttiva di completamento, (già zona rurale), di facile raggiungimento dalla strada provinciale - da cui dista circa 200 mt. - attraverso una piccola strada vicinale pubblica che, proseguendo, collega anche altre proprietà terze.

Il primo fabbricato è stato edificato nel 1973, come un "capannone agricolo prefabbricato", per poi essere modificato negli anni successivi con una ampliamento volumetrico ed il cambio della destinazione originaria da "capannone agricolo" in artigianale ed – in parte – in negozio.
Il secondo fabbricato, invece, è stato ristrutturato ed ampliato nel 2010 e destinato a locale magazzino e deposito disposti su due piani fuori terra.
L'intero complesso edilizio si presenta, geometricamente, di forma rettangolare ed è composto da due fabbricati adiacenti, posti "sfalsati" di pochi metri, ai quali è stata aggregata una tettoia chiusa nella parte sud-est e sanata con condono edilizio di cui alla Legge n. 47/85.
Nella parte est vi è un secondo fabbricato, di recente costruzione, di forma rettangolare allungata. *(vedi foto n° **1-2-3-4-5-6-7-8**)*

La struttura portante, del primo immobile, è di tipo prefabbricato in "ferro" con pilastrini a doppio "T" e travi reticolari per la copertura a doppia falda, pareti esterne tamponate con blocchi di tufo lasciati a vista, infissi di finestre in ferro e vetro, per la zona produttiva, ed in legno per la zona uffici.
Accessi carrabili costituiti da ampie porte scorrevoli in ferro rivestite, in parte in lamiera verniciata, ed in parte in vetro.

La struttura portante, del secondo immobile è, anch'esso, di tipo prefabbricato ma realizzato in C.A.V. con solai alveolari e copertura piana con impermeabilizzazione con guaina bituminosa.
Pareti esterne lisce e tinteggiate, infissi di finestre in alluminio verniciato, porte carrabile in ferro e laminato.
Sulla corte pertinenziale è presente anche una tettoia, destinata a parcheggio e sosta di autovetture, costituta da struttura lignea prefabbricata e tetto ad una falda, che è risultata completamente abusiva e non sanabile anche perché realizzata all'interno del vincolo delle acque derivante dal canale artificiale.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Montecassiano, l'area in oggetto, è urbanisticamente individuata come **"ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - DB"** di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è posta, altresì, all'interna del vincolo dei "corsi d'acqua" di cui all'art. 41 delle N.T.A.;

3. Eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;

Il sottoscritto Tecnico, alla luce di quanto verificato ed accertato presso i Pubblici Uffici e sui luoghi, ritiene opportuno la vendita dell'immobile in un **unico lotto** come appresso descritto:
Il complesso immobiliare, composto da due fabbricati, si eleva per un solo piano fuori terra il primo e per due piani fuori terra il secondo ed - il tutto - è individuato al civico n.32 della località di S. Egidio del comune di Montecassiano (MC) ed, al momento, catastalmente distinti al Fg. 38 p.lla 78 subalterno 3, subalterno 5, subalterno 6 e subalterno 9 oltre alla corte comune a tutti i sub. distinta con il subalterno 8.

Internamente, il complesso industriale, è composto da porzioni di locale ben definite e con destinazioni diversificate.

PRIMO FABBRICATO – Il primo fabbricato è composto dalle unità immobiliari censita al Fg.38 – p.lla 78 – subalterni 3-5-6.
La porzione di immobile, individuata catastalmente con il **subalterno 5**, è composto da locali ufficio, servizi igienici, tre laboratori ed un soppalco posto al di sopra degli uffici e dei servizi igienici.
Pavimenti in piastrelle di monocottura per gli uffici ed i servizi igienici, in cemento per i restanti spazi, pareti intonacate e tinteggiate per gli uffici e muratura a vista per i restanti locali. Il locale sottotetto, posto al di sopra degli uffici, presenta pareti in muratura a vista e pavimento in cemento, mentre il locale posto sopra i servizi igienici, presenta pavimenti in monocottura e pareti intonacate e tinteggiate.
Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.
*(vedi foto n° **9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-22**)*

La porzione di immobile, individuata catastalmente con il **subalterno 3**, è composto da locali negozio ed ufficio oltre ad un locale deposito posto al piano primo.
Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato di colore rosso, pareti intonacate e tinteggiate, sia per il locale principale che per i due locali accessori.
Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente la caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.
*(vedi foto n° **20-21**)*

La porzione di immobile, individuata con il **subalterno 6**, è composta da un unico locale di forma quadrangolare - adibito a laboratorio - con ampio accesso esterno, tetto a falda unica, pareti in blocchi di cemento a vista, infissi in ferro e vetro e pavimento in cemento.

L'impianto elettrico è di tipo minimale e l'impianto di riscaldamento è assente,

*(vedi foto n° **5**)*

SECONDO FABBRICATO – Il secondo fabbricato è composto da un'unica unità immobiliare censita al Fg.38 – p.lla 78 – subalterno 9.

La porzione di immobile, individuata catastalmente con il **subalterno 9**, è composta da locali magazzino e deposito, distribuiti su due piani, piano terra e piano primo, collegati internamenti da una scala in ferro e da un vano montacarichi e/o piattaforma elevatrice a vista senza muri di delimitazione e chiusura.

Al piano terra si accede per mezzo di due ampie porte carrabili e da un ingresso pedonale, l'interno è formato da un unico locale con un servizio igienico, presente nel progetto, ma mai realizzato, pareti in CAV in parte tinteggiate ed in parte a vista, pavimenti in cemento per il locale di deposito al piano terra e primo, impianto di riscaldamento assente ed impianto elettrico su canalina esterna.

Porte interne in legno, infissi di finestra il alluminio verniciato a fuoco e porte carrabili in laminato e ferro. *(vedi foto n° **23-24**)*

LOTTO UNICO

***DIRITTI** PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ SU:*

CAPANNONE ARTIGIANALE, UFFICI E NEGOZIO, CON CORTE COMUNE ED ACCESSORI, SITO IN MONTECASSIANO (MC), LOCALITÀ S.EGIDIO N. 32

- *Allibrato in Catasto alla Ditta*:
- Ditta: [redacted]

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 3 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/1, classe 3, mq. 73,00 rendita Euro 1.146,12

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 5 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/3, classe 3, mq. 423,00 rendita Euro 655,38

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 6 – Loc. Piane di Potenza PT, cat.C/3, classe 3, mq. 75,00 rendita Euro 116,20

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 9 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.D/7, rendita Euro 1.577,00

PER UN PREZZO PARI AD.....**EURO 377.000,00** *(Trecentosettantasettemila/00)*

Il prezzo sopra indicato, e da porre a base d'asta, deriva dalle seguenti considerazioni e calcoli:

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al *"valore più probabile"* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare una sola Stima - applicando il cosiddetto **"metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)"** - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed i beni in esame.

Nell'elaborazione della stima si è ritenuto opportuno applicare il *"procedimento sintetico"*, della stima *"comparativa"*, utilizzando il metroquadrato, costituente una realtà inconfutabile;

Si è, inoltre, tenuto conto sia dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, edizione anno 2015 secondo semestre, nonché dei valori del Borsino Immobiliare di Tecnoborsa, e da indagini di mercato svolte e pubblicate da editori specializzati nel settore e, da ultimo, da agenzie immobiliari.

Si ricorda che la superficie complessiva è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie ***commerciale e/o convenzionale***, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi.

Si è tenuto conto anche di quei valori che in molti casi sfuggono si, alla normale *"ordinarietà"*, ma rimangono sempre nell'ambito delle *"equità ampliate"*.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

Per l'individuazione della superficie di calcolo si è scelto, fra i metodi utilizzabili, quello catastale e – più precisamente – quello della "superficie catastale" di cui al D.P.R. 138/98.

- P.lla 78 sub. 3 – superficie mq. 102,00
- P.lla 78 sub. 5 – superficie mq. 417,00
- P.lla 78 sub. 6 – superficie mq. 79,00
- P.lla 78 sub. 9 – superficie mq. 405,60

Totale mq. 1.003,60 che viene arrotondato a **mq. 1.000,00** (mille)

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Loc. Sant'Egidio	OMI	BORSINO IMM.	Loc. Sant'Egidio
Distanza dal soggetto di stima	200	0	0	----------
Destinazione immobile	Magazzino	Industriale	Industriale	Magazzino
Prezzo rilevato	500.000,00	375.000,00	400.000,00	----------
Tipologia di rilevamento	Offerta	Banca dati	Banca dati	----------
Data (mesi dal rilevamento)	3	5	1	----------
Sconto sul prezzo rilevato	0,50%	14%	14%	----------
Prezzo adottato	497.500,00	322.500,00	344.000,00	----------
Superficie principale ragguagliata	1.816,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

Posto auto	1	1	1	1
Livello di piano (PT=0)	0	0	0	0
Servizi Igienici	1	1	1	5
Ascensore (no=0 / si=1	0	0	0	0
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	1	4	4	5
Zona (es. +1, +2,…-1, -2, ..)	1	1	1	0
Qualità (es. +1, +2,…-1, -2, ..)	2	2	2	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	1.816,00	Prezzo marginale	€. 273,65		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	1.000,00	Prezzo marginale	€. 322,50	Prezzo marginale assunto	€.273,95
Comparabile 3:	sup. comm.le=	1.000,00	Prezzo marginale	€. 344,00		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	1.000,00				

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	414,58	268,75	286,67
Superficie principale/ragguagliata	273,95	273,95	273,95
Superficie Balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie Terrazze	82,19	82,19	82,19
Superficie Logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	136,98	136,98	136,98
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie locali accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	136,98	136,98	136,98
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi Igienici	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di piano	4.975,00	3.225,00	3.440,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	497.500,00	322.500,00	344.000,00
Data	-1.243,75	-1.343,75	-286,67
Superficie principale/ragguagliata	-223.546,26	0,00	0,00
Superficie Balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie Terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie Logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie locali accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi Igienici	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	48.000,00	12.000,00	12.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**360.709,99**	**373.156,25**	**695.713,33**

Prezzo corretto medio (€.)	**376.527,00**

Errore medio % sui prezzi corretti *(divergenza % assoluta)*	9,70%	Errore > 6% accettabile poiché inferiore al 10%

Stima da monoparametrica (€.)	304.278,00

SINTESI CONCLUSIVA – VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Prezzo corretto medio (€.)	***€. 376.527,00***
Superficie commerciale mq.	***mq. 1.000,00***
Valore €/mq.	***€/mq. 377,00***

VALORE STIMATO ARROTONDATO AD .....€. 377.000,00

Il valore dell'immobile, come sopra ottenuto, tiene conto anche delle "deficienze" attinenti alla non conformità urbanistica del fabbricato e, più precisamente:

- Per il vecchio fabbricato, *(immobile n.1),* sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e quello autorizzato. *(difformità sanabili)*
- Per il vecchio fabbricato, *(immobile n.1),* due lati esterni hanno dimensioni difformi da quelle autorizzate. *(difformità sanabili)*
- La tettoia esterna, utilizzata per la sosta dei veicoli, è completamente difforme. *(difformità non sanabile, e/o sanabile con lavori edili)*
- Il nuovo fabbricato è stato dichiarato come fine lavori e presentata richiesta di agibilità con la dichiarazione che lo stesso è conforme al progetto. Dall'esame dello stato dei luoghi è risultato che ciò non corrisponde al vero poiché non è stata realizzata la tettoia, di collegamento tra il vecchio ed il nuovo fabbricato, atta all'annullamento della distanze tra fabbricati (riferimento normativo D.M. 1444/68), ne il locale bagno al piano terra.
- Allo stato attuale, pertanto, i due fabbricati risultano isolati e posti ad una distanza inferiore ai ml. 10,00 e – quindi – l'agibilità non può essere attestata. *(difformità sanabile solamente dopo il completamento dei lavori e successiva, nuova, pratica di agibilità con sanatorie)*

VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI CONCORDATO PREVENTIVO

Il sottoscritto nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, ovvero, indicando in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al *"valore più probabile"* degli immobili in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto la pluralità dei dati elementari tecnici ed economici di fatto presenti e soprattutto l'ubicazione e le caratteristiche proprie dei beni.
In conclusione, fatte le dovute riflessioni, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, sono giunto alla determinazione di potere indicare - quale Prezzo a Base D'Asta – un valore pari ad Euro 376.527,00 *(Trecentosettantaseimilacinquecentoventisette/00)* che viene arrotondato ad:

€.= 377.000,00 *(Trecentosettantasettemila/00)*

4. Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;

Al momento del sopralluogo gli immobili una parte dei locali risultavano "**occupati"** dalla stessa ditta, [redacted] mente sulla restante parte dei locali erano stati apposti i sigilli.

5. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **NESSUNO**
- Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- Altre limitazioni d'uso: **NESSUNO**

6. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Altre formalità vincoli ed oneri: **Nessuno**

7. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

In data 12-05-2016 mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune Montecassiano ai fini della consultazione della pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di stima.
Dall'esame della stessa è emerso quanto segue:

Il fabbricato originario è stato edificato mediante rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- **Edificio originario** costruito dalla società [redacted] di Macerata di cui alla "Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili" n. 446 del 02-02-1973, avente per oggetto *"Costruzione di un capannone agricolo prefabbricato"*
  Il titolo edilizio veniva rilasciata con la prescrizione che lo stesso doveva essere costruito ad una distanza non inferiore a ml. 10 dal corso d'acqua.

- **Successiva variante** a nome della società [redacted] Macerata di cui alla "Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili" n. 450 del 16-04-1973, avente per oggetto *"Costruzione di un capannone agricolo prefabbricato"*

- **Successiva variante** a nome della società [redacted] di cui alla "Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili" n. 673 del 16-04-1975, avente per oggetto *"varianti al capannone agricolo autorizzato in data 16-4-1973 n. 450 e ultimazione lavori"*

- **Certificato** di collaudo statico redatto [redacted] ed emesso a favore della società [redacted] Certificato depositato presso il Genio Civile di Macerata in data 07-07-1975 al n. 4041.

- **Concessione edilizia in sanatoria** richiesta dalla [redacted] e rilasciata alla ditta [redacted] in data 16-09-1997 n. 140.
  La sanatoria edilizia, richiesta ai sensi della legge n.47/85 del 28-2-1985, aveva per oggetto *"Cambio di destinazione di un capannone rurale in artigianale-commerciale con ampliamento e alla realizzazione di locali deposito"*

- **D.I.A.** ai sensi dell'art.2, comma 60, Legge 662 del 23-12-1996, presentata in data 09-11-2002, prot. N.17748, a richiesta del [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] avente per oggetto *"Opere di manutenzione straordinaria ed opere interne"*

- **Permesso di costruire** n. 4990 rilasciato il 18-05-2010 come da richiesta del signor [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] avente per oggetto *"Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un capannone artigianale"*

- **Permesso di costruire** n. 5126/2011 rilasciato il 25-05-2011 come da richiesta del signor [redacted] in qualità di legale rappresentante della ditta [redacted] avente per oggetto *"Variante ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un capannone artigianale di cui al permesso di costruire n.4990 del 18-5-2010"*

- **Certificato** di collaudo statico redatto [redacted] ed emesso a favore della ditta [redacted] Certificato depositato presso il Genio Civile di Macerata in data 21-02-2011 pratica n. 26/1257.

- **Domanda di agibilità** inoltrata in data 10-09-2011, ed assunta al n. 13662 di protocollo, relativa alla fine dei lavori - datata 03-09-2011 - di ristrutturazione ed ampliamento di capannone artigianale. La domanda di agibilità è stata redatta in ottemperanza ai titolo III del D.P.R. n. 380/2001 e, nello specifico, ai sensi degli art. 24 e 25

Dalla comparazione degli atti depositati presso il Comune di Montecassiano e presso il Catasto di Macerata con lo stato dei luoghi di causa, hanno permesso di accertare l'esistenza di varie difformità urbanistiche nonché l'assenza di agibilità sugli immobili, come di seguito si descrive:

Immobile n.1 – Il primo immobile, *(fabbricato originario)* allo stato attuale presenta della difformità urbanistiche e catastali come segue:

- *Diversa distribuzione della suddivisione interna rispetto al progetto presentato.*
- *Misure esterne difformi dal progetto presentato ed allegato alla domanda di condono edilizio.*
- *Planimetrie catastali difformi dall'attuale stato dei luoghi e dai progetti presentati.*
- *Totale **mancanza della agibilità** originaria e di quella relativa al condono edilizio in cui sono stati effettuati ampliamenti e mutamenti di destinazione da agricolo a commerciale e artigianale.*

Immobile n.2 – Il secondo immobile, *(fabbricato ristrutturato ed ampliato)* allo stato attuale presenta, anch'esso, della difformità urbanistiche e catastali come segue:

- *Le opere edilizie relative alla costruzione del fabbricato e della tettoia non sono state completate nonostante sia stata presentata la fine dei lavori e la successiva domanda di agibilità.*

- *Il mancato completamento dei lavori è essenziale per la conformità del progetto presentato e, di conseguenza, avrebbe permesso di presentare domanda di agibilità. Infatti restano da eseguire, ancora, i lavori di costruzione della tettoia che – anche se di modesta entità – assolvono un ruolo importante perché permettono di rendere i lavori conformi al progetto ma, soprattutto, lo rendono conforme alle norme legislative primarie in termini di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.*
- *Con la tettoia, così come indicato nel progetto, si avrebbe un "ampliamento" di un fabbricato esistente (fabbricato n.1), ed – quindi – in conformità alle norme. Invece, allo stato attuale, la mancanza della tettoia raffigura il fabbricato ristrutturato (fabbricato n.2) come posto ad una distanza di circa 3,00 ml. e – quindi – in totale difformità alle norme.*
- *Occorre altresì ricordare che questo fabbricato non ha subito la sola ristrutturazione di un fabbricato esistente, ma si è ampliato con un totale mutamento dei luoghi originari.*
- *Pertanto la dichiarazione congiunta, tra direttore dei lavori e la proprietà, della fine dei lavori è da considerarsi "falsamente attestata" e – di conseguenza – la domanda di agibilità è da considerarsi, non difforme ma, come, non presentata così come ribadito dalla Cassazione.*
- *Il fabbricato n.2, ad oggi, è **privo di agibilità** e con i lavori ancora da completare*
- *L'elaborato planimetrico catastale del fabbricato è, anch'esso, non conforme e dovrà essere nuovamente ripresentato unitamente alle altre planimetrie catastali.*

Altri manufatti – Oltre ai due fabbricati, all'interno del lotto di competenza, è presenta una tettoia in legno – di tipo prefabbricato – atta ad ospitare la sosta delle autovetture della società.
Questo manufatto, che dagli accertamenti è risultato abusivo, è posizionato a non più di un paio di metri dall'argine del canale artificiale denominato "vallato" e – pertanto – dovrà essere demolito.
In alternativa alla demolizione, lo stesso, può essere santo mediante sanatoria ed opera edili volte alla trasformazione da tettoia in pergolato.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Montecassiano, l'area in oggetto, è urbanisticamente individuata come **"ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - DB"** di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è posta, altresì, all'interna del vincolo dei "corsi d'acqua" di cui all'art. 41 delle N.T.A.;

ART. 20 -ZONE DI COMPLETAMENTO (DB)

l. Le Zone produttive di completamento sono le aree già edificate e destinate agli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali e simili) esistenti.

2. E' consentito, oltre all'ampliamento delle strutture esistenti, il completamento della Zona con l'edificazione di nuove strutture, nonché interventi di riqualificazione complessiva dell'area con opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nelle Zone produttive di completamento che sorgono all'interno dei centri abitati é comunque esclusa la possibilità di edificazione o realizzazione di nuove industrie rumorose o inquinanti.

3. Il Piano si attua per intervento diretto ai fini dell'ampliamento e del completamento della zona per gli insediamenti esistenti ; mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere attuati solo tramite intervento urbanistico preventivo attraverso piani di lottizzazione convenzionata estesi all'intera area di completamento su cui insiste l'intervento.

4. Tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione a completamento saranno realizzati applicando i seguenti indici :

If: Indice di densità fondiaria: 3,0 mo/mq. -da applicarsi globalmente sull'edificio esistente più l'ampliamento eventuale

H: Altezza massima: 12,00 ml. con esclusione dei soli vani tecnici

Dm: Distanza minima dai confini: 6,00 ml.

Df: Distanza tra i fabbricati: 112,00 ml. l'art. 9 del D.M. 1444/68

Ds: Distanza minima dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. l444/1968, con un minimo assoluto di 7,50 ml. la costruzione in aderenza, é consentita conformemente all'art.9 del DM 1444/68, all'art.61 del Regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia

5. Ove non esista é consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di l50 mq. di superficie utile lorda per ogni impianto.

6. Le concessioni edilizia per le opere che riguardano attività industriali o artigianali, é subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con la relativa fognatura nei termini di legge.

7. Tutti gli interventi dovranno prevedere:

- 1'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature per la schermatura degli impianti produttivi;
- la sistemazione delle aree libere di pertinenza;
- l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da inserirsi con l'ambiente circostante;
- uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che nella notte;
- i piazzali destinati allo stoccaggio dei materiali dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati.

8. Gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione che ricadono in prossimità di nuclei abitati o di insediamenti residenziali devono rispettare la normativa vigente per la salvaguardia da qualsiasi fonte di inquinamento.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

DB* : Gli insediamenti produttivi dislocati in zona agricola derivanti da condono edilizio potranno, nel rispetto della presente normativa, realizzare un aumento della volumetria esistente fino ad un massimo del 20% una tantum.

DB1: fino alla esecuzione degli interventi previsti per la zona in cui essi ricadono nel fascicolo Conclusioni dello "studio idrogeologico ed idraulico per l'individuazione delle aree esondabili ed i relativi progetti di sistemazione" a firma del1'ing. Nafez Saqer, sono consentiti esclusivamente gli interventi riportati all'art. 42 delle presenti norme.

ART. 41 - SALVAGUARDIA PAESISTICO AMBIENTALE

l Nelle zone individuate nella cartografia di Piano appartenenti alle categorie costitutive del paesaggio in applicazione delle indicazioni del PPAR e non ricadenti in altra zonizzazione delle presenti NTA, si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

1.3 Corsi d'acqua :

per i corsi d'acqua sono stati istituiti due ambiti di tutela cartografati con riferimento dimensionale alla TAB. V allegata alle presenti norme.

1.1.2 - Ambito di salvaguardia integrale ove si applicano le prescrizioni di base permanenti disposte dall'art. 29 del PPAR:

a) all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di mt.10 per lato é vietata qualunque trasformazione, nonché arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche ed alla realizzazione delle eventuali opere di attraversamento;

b) all'interno dell'area di salvaguardia ambientale integrale é fissata una zona di rispetto inedificabile per lato a partire dalla sponda del corso d'acqua , ove sono ammessi esclusivamente, interventi di recupero ambientale, di cui all'art.57 delle NTA PPAR, nonché 1'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui per i corsi d'acqua di seconda e terza classe.

1,1,3 - Ambito di salvaguardia controllata ove si applicano le seguenti prescrizioni :

interventi vietati

a) Le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, di cui all'art. 45 del PPAR, ad eccezione delle opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni e le captazioni d'acqua, il trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento sia viarie che impiantistiche;
b) I movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente i1 profilo del terreno, ad eccezione delle opere relative ai progetti di recupero ambientale o di risanamento idrogeologico.
Interventi consentiti :
sono consentiti tutti gli altri interventi previsti per le zone agricole di salvaguardia ambientale (art. 29 Zone EA) delle presenti norme.
1.4 Centurie :
é vietata qualsiasi alterazione degli elementi e dei segni visibili della struttura centuriata cartograficamente individuata, ogni intervento di tipo infrastrutturale dovrà essere coerente con l'organizzazione di tale struttura centuriata.

8. La stima dei costi per eventuali lavori di ultimazione delle varie unità immobiliari;

Come già delineato nelle pagine precedenti, nel fabbricato n.2 dovranno essere completati i lavori relativi alla tettoia ed il servizio igienico interno.
I costi per dette lavorazioni, in base al progetto architettonico presentato, sono da quantificarsi in "range" di spesa da un minimo di Euro 6.500,00 ad un massimo di Euro 9.500,00 oltre oneri fiscali.
A detta somma occorre aggiungere tutti gli oneri tecnici relativi alla pratica strutturale, piano di sicurezza, autorizzazione edilizia, direzione Lavori, computi e contabilità con la ditta esecutrice e che – si indica – in Euro 5.000,00 oltre oneri fiscali e spese vive.

9. La stima degli oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare e di eventuali altri oneri;

Per quanto attiene alle operazioni tecnico-amministrative, per la regolarizzazione urbanistica così come sopra elencate, i costi sono i seguenti:

- **Sanatoria edilizia** per opere interne da regolarizzare mediante permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, Capo II, artt. 30-48.
La condizione per ottenere la sanatoria è che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione del medesimo, sia alla data di presentazione della domanda.
Per detto abuso il costo va da un minimo di Euro 1.000,00 + spese vive oltre agli oneri sanzionatori amministrativi che vanno da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 1.548,00.

- **Sanatoria edilizia** per discordanza tra le misure esterne del fabbricato, soggetto a condono edilizio del 1985, rispetto a quelle indicate nel progetto. Qualora la volumetria attuale sia maggiore del 2%, di quella autorizzata, andranno aggiunte altre sanzioni amministrative attualmente non quantificabili. Il costo per la sanatoria va da un minimo di Euro 1.000,00 + spese vive oltre agli oneri sanzionatori amministrativi che vanno da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 1.548,00.

- **Richiesta di agibilità** per il fabbricato n.1, previa preparazione di tutta la documentazione necessaria ivi comprese tutte le dichiarazioni tecniche e le certificazioni degli impianti. Il costo per questa operazione amministrativa è molto oneroso, soprattutto per la certificazione degli impianti, e va da un minimo di Euro 5.000,00 + spese vive, ad un massimo di Euro 8.000, oltre oneri fiscali e spese amministrative.

- **Nuovo accatastamento** per il fabbricato n.1 e n.2, con nuova compilazione di n.4 planimetrie catastali e nuovo elaborato planimetrico ed il tutto per il costo di Euro 3.000,00 + oneri fiscali + spese vive per Euro 200,00

- **Sanatoria edilizia** per la tettoia esterna e la sua trasformazione in "pergolato" operazione, questa, in sostituzione della demolizione.
Il costo per la sanatoria va da un minimo di Euro 1.000,00 + spese vive oltre agli oneri sanzionatori amministrativi che, al momento non sono quantificabili ma che, comunque, saranno pari al doppio di quelli normalmente richiesti.
Inoltre vi sono le spese per la "trasformazione" da tettoia in pergolato che si stimano in Euro 3.500,00 mentre la demolizione totale della tettoia comporterebbe una spesa "minima" di Euro 5.000,00.

- **Sanatoria edilizia** per completamento lavori nel fabbricato n.2 previa richiesta di annullamento della fine dei lavori e della domanda di agibilità.
Il costo per la sanatoria va da un minimo di Euro 1.000,00 + spese vive oltre agli oneri sanzionatori amministrativi che, al momento non sono quantificabili ma che, comunque, saranno pari al doppio di quelli normalmente richiesti.

- **Presentazione di certificazione di fine lavori** per il fabbricato n.2, a seguito di completamento dei lavori edili non realizzati.

- **Nuova richiesta di agibilità** per il fabbricato n.2, previa preparazione di tutta la documentazione necessaria ivi comprese tutte le dichiarazioni tecniche e le certificazioni degli impianti. Il costo per questa operazione amministrativa è molto oneroso, soprattutto per la certificazione degli impianti, e va da un minimo di Euro 1.500,00 + spese vive, ad un massimo di Euro 5.000, oltre oneri fiscali e spese amministrative.

Pertanto, il costo totale della sanatorie edilizie e per la richiesta delle agibilità va da un **minimo di Euro 17.000,00** ad un **massimo di Euro 24.000,00** oltre oneri fiscali e spese vive ed amministrative.

10. Accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo alla ditta [redacted] **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nell'ultimo ventennio.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 5223 DEL 06-06-2001 - (Reg. Gen. n° 7263) COMPRAVENDITA. Atto Notaio [redacted] del 31-05-2001, rep. [redacted] con il quale [redacted] vende alla ditta [redacted] due capannoni con corte siti in Montecassiano e censiti – catastalmente - al Fg.38 p.lla:

- **78 sub.2**, PT, cat.C/2, classe 4, mq. 200 rendita Lire 480.000
- **78 sub.3**, PT-1, cat.C/1, classe 3, mq. 73 rendita Lire 2.219.200
- **78 sub.5**, PT-1, cat.C/3, classe 3, mq. 423 rendita Lire 1.269.000
- **78 sub.6**, PT, cat.C/3, classe 3, mq. 75 rendita Lire 225.000

Confinante con salvatori, strada, canale pubblico, salvo altri.

Prezzo esposto in atto pari a Lire 377.500.000 e l'immobile viene dichiarato libero da eventi pregiudizievoli giacché bene proveniente da "Decreto di Trasferimento" da parte del Tribunale di Macerata il quale aveva ordinato la cancellazione di tutti le ipoteche e pignoramenti presenti sullo stesso.

Il bene di cui sopra era pervenuto a [redacted] a seguito di atti pubblici come appresso si descrive.

Rettifica di TRASCRIZIONE A FAVORE N° 3587 DEL 19-04-2001 - (Reg. Gen. n°4966)
DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE. Atto del Tribunale di Macerata del 12-04-2001, rep. 10 con il quale il **"Tribunale di Macerata"**, trasferisce, a seguito di aggiudicazione del 06-07-2000, a [redacted] due capannoni con corte siti in [redacted] e censiti – catastalmente - al **Fg.38 p.lla 78** così come indicato nella planimetria catastale allegata alla scheda D-5/89 del 4-4-1989. Prezzo di aggiudicazione Lire 177.000.000.
La rettifica è riferita alla nota di trascrizione n. 1168 del 06-02-2001
Soggetto esecutato: [redacted]

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 1168 DEL 06-02-2001 - (Reg. Gen. n°1596)
DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE. Atto del Tribunale di Macerata del 15-01-2001, rep. 111 con il quale il **"Tribunale di Macerata"**, trasferisce, a seguito di aggiudicazione del 06-07-2000, a [redacted] due capannoni con corte siti in [redacted] e censiti – catastalmente - al **Fg.38 p.lla 78** così come indicato nella planimetria catastale allegata alla scheda D-5/89 del 4-4-1989. Prezzo di aggiudicazione Lire 177.000.000.
Soggetto esecutato: [redacted]

Il bene di cui sopra era pervenuto alla ditta esecutata [redacted] a seguito di atti pubblici come appresso si descrive.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 2407 DEL 26-03-1986 - (Reg. Gen. n°3339)
COMPRAVENDITA. Atto Notaio [redacted] del 25-03-1986, rep. 36173/13240 con il quale la ditta [redacted] vende alla ditta [redacted] due capannoni con corte siti in [redacted] da distinguere al catasto Rustico al Fg.38 con le p.lle 78 (ex 63/b) e 79 (ex 77/b) della superficie di mq. 2.690.
Prezzo esposto in atto pari a Lire 282.400.000 di cui Lire 54.150.000 per l'attrezzatura.

11. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano **le seguenti iscrizioni pregiudizievoli.**

ISCRIZIONE N° 3105 del 15-09-2009 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 350.000,00 Capitale Euro 175.000,00 e della durata di anni 10
Reg. Part. 3105 - Reg. Gen. 14054 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]
BENE: Immobili in [redacted] *composti da magazzino Fg.38 p.lla 78 sub. 2 + negozio Fg.38 p.lla 78 sub. 3 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 5 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 6*

ISCRIZIONE N° 2714 del 06-08-2010 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 350.000,00 Capitale Euro 175.000,00 e della durata di anni 14
Reg. Part. 2714 - Reg. Gen. 12141 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A FAVORE: [redacted]
CONTRO: [redacted]
BENE: Immobili in [redacted] *composti da negozio Fg.38 p.lla 78 sub. 3 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 5 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 6 + ente comune Fg.38 p.lla 78 sub. 7*

Inoltre, sul bene, è presente anche il seguente atto pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO N° 4464 DEL 16-05-2016 - (Reg. Gen. n° 6186)
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Sentenza emessa dal Tribunale di Macerata in data 20-04-2016 rep. 32/2016, a favore della "Massa dei Creditori del fallimento [redacted] Contro la ditta [redacted] e grava su immobili in [redacted] composti da negozio Fg.38 p.lla 78 sub. 3 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 5 + laboratorio Fg.38 p.lla 78 sub. 6 + opificio Fg.38 p.lla 78 sub. 9

12. Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per quota;

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata – alla Ditta [redacted] spetta la quota pari ad **1/1 della piena proprietà**, sul bene acquisito al fallimento.

13. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale con il coniuge;

L'acquirente è una società e non una persona fisica.

14. Produrre l'Attestato di Prestazione Energetica .

Per il bene oggetto di stima i calcoli sono stati effettuati ricavando i dati direttamente presso l'immobile in occasione del sopralluogo e sulla planimetria dei locali stessi rilasciate dal comune di Montecassiano.
Trattandosi di n.4 unità immobiliari vi è stata necessità di predisporre n. 5 **A**ttestati di **P**restazione **E**nergetica in quanto, per i locali uffici, è necessario predisporre un attestato a parte ancorché ricadente nello stesso subalterno.
Nello specifico le prestazioni energetiche sono le seguenti:

- P.lla 78 sub. 3 – classe energetica **"G"**
- P.lla 78 sub. 5 – (laboratorio) classe energetica **"G"**
- P.lla 78 sub. 5 – (uffici) classe energetica **"G"**
- P.lla 78 sub. 6 – classe energetica **"G"**
- P.lla 78 sub. 9 – classe energetica **"G"**

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

a – Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;

Per questo lotto non vi sono terreni agricoli e/o edificabili ad eccezione della corte esclusiva facente parte, comunque, di un fabbricato extra-residenziale completato ed accatastato.

b – Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

Il fabbricato è a destinazione extra-residenziale (produttiva), ed è composto da due fabbricati con annessi spazi ad uso ufficio ed attualmente accatastati con quattro diversi subalterni oltre alla corte pertinenziale come **B**ene **C**omune **N**on **C**ensibile.

Questi nel dettaglio la destinazione e categoria catastale con la relativa rendita:

- Ditta: [redacted]

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 3 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/1, classe 3, mq. 73,00 rendita Euro 1.146,12

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 5 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.C/3, classe 3, mq. 423,00 rendita Euro 655,38

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 6 – Loc. Piane di Potenza PT, cat.C/3, classe 3, mq. 75,00 rendita Euro 116,20

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 9 – Loc. Piane di Potenza PT-1, cat.D/7, rendita Euro 1.577,00

Foglio 38 – P.lla 78 sub. 7 – Loc. Piane di Potenza PT, B.C.N.C. (corte)

c) - Che anche ai fini di cui all'art. 104-bis Legge Fallimentare si ritiene necessaria la stima dei canoni di affitto dei beni mobili, il cui inventario è in corso, nonché ……

Per quanto attiene alla stima dei canoni di affitto dei beni mobili, costituiti da macchinari (automezzi), mobili ed attrezzatura di ufficio, accessori vari, motoseghe, decespugliatori, troncatrici, tagliasiepi, segnali stradali ecc… e come meglio elencato nel "Verbale d'inventario dei beni mobili" del 24-04-2016, saranno utilizzate due diverse metodologie come di seguito si descrive:

II canone d'affitto, per potersi ritenere congruo, deve consentire al concedente un certo rendimento finanziario del capitale investito con una maggiorazione idonea - quanto meno - a coprire il rischio di perdita della funzionalità e dell'efficienza del complesso produttivo.
Si tratta quindi di valutare due distinte componenti, ossia:

a) *la remunerazione finanziaria del capitale investito;*

b) *la remunerazione finanziaria attraverso i beni mobili in ammortamento a cui andrà detratta la copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale.*

a) - La remunerazione finanziaria del capitale investito.

Generalmente si assume la redditività media derivante da investimenti alternativi a medio e lungo termine, privi di rischio (BTP), e considerando un "range" estremamente prudenziale, la componente "remunerazione finanziaria" del capitale investito posto, quest'ultimo, corrispondente al valore del compendio aziendale.

Nel caso in esame il capitale è rappresentato dal valore dei beni mobili scaturito dall'inventario del 20-04-2016.

Dallo stesso si desume che il valore dei beni mobili assomma ad Euro 121.697,00

Il rendimento di un BTP ad un anno è, al momento, pari allo 0,13%

Per cui avremo: (Euro 121.697,00 x 0,13%)x 12= **Euro 1.898,47** mensili.

b) la remunerazione finanziaria attraverso i beni mobili in ammortamento a cui andrà detratta la copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale .

Il canone annuo deve ricomprendere un importo che consenta di recuperare la quota di ammortamento economico, e quindi la perdita di valore, subita dai beni oggetto dell'affitto.

Per determinare tale componente sono stati assunti i valori dei beni mobili portati in ammortamento, e facenti parte del complesso aziendale, effettuando una media dall'anno 2011 all'anno 2014 (ultimo anno disponibile).

I valori dei beni mobili in ammortamento sono i seguenti:

- Anno 2011: *((Euro 48.838,50 – (10.718,37 + 558,28))= Euro 37.561,85*
- Anno 2012: *((Euro 26.976,13 – (5.273,48 + 268,28)) = Euro 36.856,60*
- Anno 2013: *((Euro 27.702,94 – (5.302,50 + 265,00)) = Euro 21.434,37*
- Anno 2014: *((Euro 47.647,27 – (10.782,39 + 8,28)) = Euro 36.856,60*

Sommando i risultati ottenuti, e dividendoli per 4, otterremmo la media del fondo di ammortamento annuale della ditta [redacted] per cui:

Euro (37.561,85 + 36.856,60 + 21.434,37 + 36.856,60) : 4 = Euro 33.177,36

Detta somma viene divisa per i 12 mesi per cui avremo la seguente media mensile:

Euro (33.177,36 : 12)= Euro 2.764,78

Su questo valore, poi, è stata stimata la copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso produttivo concesso in affitto che – si può indicare – in una percentuale del 12%.

Per cui avremo:
(Euro 2.764,78 x – 12%) = **Euro 2.433,00** mensili.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEI BENI MOBILI

Per la determinazione del canone di locazione, anche al fine di ottenere il più equo canone di locazione, si opta per un valore medio rinvenibile dalla media dei due procedimenti di calcolo e più precisamente:

- Canone mensile ricavato dalla remunerazione finanziaria del capitale investito pari ad Euro 1.898,47
- Canone mensile ricavato dalla remunerazione finanziaria attraverso i beni mobili in ammortamento pari ad Euro 2.433,00 al netto della copertura del rischio di perdita di funzionalità e di efficienza del complesso aziendale

Canone mediato: (Euro 1.898,47 + 2.433,00) : 2 = Euro 2.165,74 che viene arrotondato ad Euro 2.165,00

Pertanto il canone di locazione dei beni mobili è pari ad:…… **Euro 2.165,00**

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 27 pagine *(ventisette pagine)*, di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice Delegato, per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Con Osservanza

Macerata li, 15 Giugno 2016

Il CTU

Geom. ADRIANO CARASSAI



Visto agli atti
In data: 03/07/2019
TRIBUNALE DI MACERATA

[redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.31/2016 di R.G.

CURATORE: **Dott.ssa PAOLA ROSSI - G.D.: Dott.ssa TINESSA TIZIANA**



- DESCRIZIONE:

  Perizia di stima relativa alla rivalutazione del patrimonio immobiliare a seguito sanatorie edilizie e completamento lavori.
  Beni di proprietà della ditta: [redacted]

- RICHIEDENTE:

  "Dott.ssa **Paola Rossi** nella qualifica di curatore del fallimento "

- VALUTATORE:

  Geom. Carassai Adriano con studio a [redacted]

  Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata [redacted]
  Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata [redacted]
  Tecnico competente in Acustica Ambientale
  Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile
  Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91
  Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali
  Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180
  *Tecnico abilitato All'**International Valuation Standards** - Basilea II*
  *Tecnico abilitato Al **Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence imm.***

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: [redacted]

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

PREMESSA

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valutation Standards Commitee*), nonche secondo i Principi Contabili internazionali *(IAS/IFRS),* Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliari.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.
Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, é un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.
Il rapporto di valutazione e svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valutation Standard (EVS);*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *Marketing Comparison Approach (MCA);*
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard;*
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana;*

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

DEFINIZIONE DELL' INCARICO

La Dott.ssa Paola Rossi, in qualità di curatore del fallimento **n.31/2016** [redacted] inviava in data 11-11-2017 al Giudice Delegato - Dott.ssa Tinessa Tiziana - la richiesta per la nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere alla richiesta di sanatorie edilizie, nonché aggiornamento della stima degli immobili siti in Montecassiano (MC) in località Sant'Egidio n.32.
Il curatore fallimentare proponeva il Geom. Carassai Adriano, nato a Pollenza il 09 Luglio 1958, Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata [redacted] con Studio Professionale in [redacted] dal momento che lo stesso aveva già effettuato sopralluoghi, misurazioni e relazioni sull'immobile sopra riportato in data 15-06-2016.

Il Giudice Delegato, autorizzava la nomina in pari data e, cioè, il 11-11-2017.

In data 04-04-2019 il Giudice delegato, Dott.ssa Tinessa Tiziana, sollecitava il deposito della perizia di stima degli immobili entro il 30-06-2019, sollecito comunicato a mezzo PEC in data 04-05-2019.

L'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile valore di mercato di due fabbricati siti in Montecassiano, in località Sant'Egidio n.32, nonché alla predisposizione ed invio delle sanatoria edilizie e completamento lavori.

Il sottoscritto valutatore conferma ed attesta di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione ne di avere avuto, e di avere tutt'ora, rapporti di lavoro di altro genere con la proprietà.
In base alle specifiche esigenze della parte committente, e su espressa indicazione del curatore del fallimento, il valutatore e chiamato a:

- effettuare la descrizione dei beni, con indicazione del luogo, via e civico;
- accertare le condizioni dei beni;
- prendere atto dell'utilizzo e legittimità, ai fini urbanistici, del bene con l'indicazione delle concessioni edilizie così come indicate nella mia precedente perizia di C.T.U.;
- acquisire la documentazione catastale;
- effettuare una stima del valore di mercato dei beni comprensivo, delle aggiunte e detrazioni, determinate dalle sanatorie edilizie;;
- utilizzare le superficie immobiliari così come fornitomi dalla committenza;

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Sono stati eseguiti, altresì, anche gli opportuni accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' – DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in MONTECASSIANO, *Loc. Sant'Egidio* n.32



collocazione geografica del bene oggetto di valutazione

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Comune di	**MONTECASSIANO** – Loc. Sant'Egidio n. 32 *(in catasto è ancora indicato con: Loc. Piane di Potenza)*
Ditta - Proprietà	[redacted] - Proprietaria per 1/1

Sez.	*Foglio*	*Partic.*	*Sub.*	*Cat.*	*Classe*	*Piano*	*Consist.*	*Sup. Cat.*	*Rendita (€)*
	38	**78**	**3**	**C/1**	**3**	**PT-1**	**104,0** mq	118,00 mq	**1.623,83**
	38	**78**	**5**	**C/3**	**3**	**PT-1**	**423,0** mq	417,0 mq.	**655,38**
	38	**78**	**6**	**C/3**	**3**	**PT**	**75,0** mq	79,0 mq.	**116,20**
	38	**78**	**9**	**D/7**		**PT-1**			**1.577,00**
	38	**78**	**7**			**PT-1**	B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)		

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Confini

L'immobile confina a :

Nord con: [redacted]

Sud con: Canale artificiale "vallato" di proprietà Comune di Montecassiano

Est con: Proprietà [redacted]

Ovest con: Strada pubblica

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, e/o é in funzione, dello scopo per il quale é richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, anche in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti ed il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione é finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto in cui si trova.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico e, cioè, dalla somma del valore di mercato attuale a cui aggiungere, e/o togliere, le spese relative alle sanatorie edilizie ed ai lavori di completamento sull'immobile n. 2.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima e il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali, é definito come segue:

Il valore di mercato, o per meglio dire, il più probabile valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di ricerca e valutazione economica durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato:

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

"l'ammontare stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione.
E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, i questo caso e la curatela fallimentare, e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

"...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile é una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento.
La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...tra un acquirente..." si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama ne é intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

"...un venditore..." non brama e non é forzato alla vendita, non é disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Nel nostro caso il venditore é motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile con il solo fine di soddisfare i creditori;

"...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti" fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare, o speciale, relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituente di tipo speciale;

"...dopo un'adeguata attività di analisi di mercato..." significa che l'immobile é offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni delle attività giudiziarie, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

"…durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza..." presuppone che, sia l'acquirente sia il venditore, siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente ed il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento.

".....e senza alcuna costrizione." stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.
Il valore di mercato é inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.
Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il giorno 14 ed 18 Giugno 2019, il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti offerte per compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

II risultato della stima, pertanto, é da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dagli esiti delle aste immobiliari.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal committente, da quelli ricavati dall'esame degli immobili e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale é strettamente legata alla veridicità degli elementi sopra indicati e messi a disposizione al perito.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Nel nostro caso, è da precisare, che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti, ad eccezione delle sanatorie edilizie ed il completamento dei lavori, che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato, il suo contesto insediativo - relativamente alla presenza di servizi pubblici - alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.
Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali ed il prezzo é il risultato della loro interazione.
Il mercato immobiliare, in generale, mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.
Allo stato attuale, il mercato, è in una fase di recessione o, per meglio dire, in una fase di fine recessione ed all'inizio di una fase di recupero che si dovrebbe concretizzare, in base alle analisi di mercato, nel 2025.

DATI GENERALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare é un fabbricato extraresidenziale che è così composto:

- *Un primo fabbricato elevato per un solo piano fuori terra di vecchia realizzazione;*
- *Un secondo fabbricato elevato per due piani fuori terra di recente edificazione;*

Il complesso edilizio, come sopra descritto, è composto da un ex capannone agricolo di un solo piano fuori terra a cui è stato aggiunto - in epoca recente - un piccolo ampliamento ubicato nello spigolo sud-est ed oggetto di una precedente sanatoria edilizia.
Nella parte est del fabbricato, nel 2010 è stato demolito un precedente accessorio e, al suo posto, è stato edificato un nuovo fabbricato quale prosecuzione del fabbricato esistente senza soluzione di continuità.

L'intero complesso immobiliare, attualmente composto da laboratorio, uffici, negozio e locali di deposito, è dotato anche di una corte pertinenziale di uso comune, catastalmente individuata con la p.lla 78 sub. 7, ed il tutto sito in Montecassiano in località S. Egidio n. 32.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

E' posizionato nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di S. Egidio, in una zona produttiva di completamento posta a destra della strada provinciale n.77 ed a confine con il canale artificiale denominato *"Vallato",* di proprietà del Comune di Montecassiano.
L'area ricade, come appena segnalato, all'interno di una zona produttiva di completamento, (già zona rurale), di facile raggiungimento dalla strada provinciale - da cui dista circa 200 mt. - attraverso una piccola strada vicinale pubblica che, proseguendo, collega anche altre proprietà terze.

IL PRIMO FABBRICATO è stato edificato nel 1973, come un *"capannone agricolo prefabbricato"*, per poi essere modificato negli anni successivi con una ampliamento volumetrico ed il cambio della destinazione originaria da "capannone agricolo" in artigianale ed – in parte – in negozio.
L'intero complesso edilizio si presenta, geometricamente, di forma rettangolare ed è composto da due fabbricati adiacenti, posti "sfalsati" di pochi metri, ai quali è stata aggregata una tettoia chiusa nella parte sud-est e sanata con condono edilizio di cui alla Legge n. 47/85.
La struttura portante è in prefabbricato in "ferro" con pilastrini a doppio "T" e travi reticolari per la copertura a doppia falda, pareti esterne tamponate con blocchi di tufo lasciati a vista, infissi di finestre in ferro e vetro, per la zona produttiva, ed in legno per la zona uffici.
Accessi carrabili costituiti da ampie porte scorrevoli in ferro rivestite, in parte in lamiera verniciata, ed in parte in vetro.
Il fabbricato, nell'insieme, è composto da più unità immobiliari catastalmente censite al Fg.38 – p.lla 78 – subalterni 3-5-6.

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 5**, è composto da locali ufficio, servizi igienici, tre laboratori ed un soppalco posto al di sopra degli uffici e dei servizi igienici.
Pavimenti in piastrelle di monocottura per gli uffici ed i servizi igienici, in cemento per i restanti spazi, pareti intonacate e tinteggiate per gli uffici e muratura a vista per i restanti locali. Il locale sottotetto, posto al di sopra degli uffici, presenta pareti in muratura a vista e pavimento in cemento, mentre il locale posto sopra i servizi igienici, presenta pavimenti in monocottura e pareti intonacate e tinteggiate.
Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 3**, è composto da locali negozio ed ufficio oltre ad un locale deposito posto al piano primo.
Pavimenti in piastrelle di gres ceramicato di colore rosso, pareti intonacate e tinteggiate, sia per il locale principale che per i due locali accessori.
Impianto di riscaldamento non presente mentre è presente la caldaia per la sola produzione di acqua calda ed impianto elettrico sottotraccia per i locali ufficio.

- L'unità immobiliare censita con il **subalterno 6**, è composta da un unico locale di forma quadrangolare - adibito a laboratorio - con ampio accesso esterno, tetto a falda unica, pareti in blocchi di cemento a vista, infissi in ferro e vetro e pavimento in cemento.
L'impianto elettrico è di tipo minimale e l'impianto di riscaldamento è assente,

IL SECONDO FABBRICATO ha la struttura portante di tipo prefabbricato, realizzata in C.A.V., con solai alveolari e copertura piana con impermeabilizzazione con guaina bituminosa.
Pareti esterne lisce e tinteggiate, infissi di finestre in alluminio verniciato, porte carrabile in ferro e laminato.
Detta unità immobiliare, individuata catastalmente con il **subalterno 9**, è composta da locali magazzino e deposito, distribuiti su due piani, piano terra e piano primo, collegati internamenti da una scala in ferro e da un vano montacarichi e/o piattaforma elevatrice a vista senza muri di delimitazione e chiusura.
Al piano terra si accede per mezzo di due ampie porte carrabili e da un ingresso pedonale, l'interno è formato da un unico locale con un servizio igienico, **presente nel progetto, ma mai realizzato**, pareti in CAV in parte tinteggiate ed in parte a vista, pavimenti in cemento per il locale di deposito al piano terra e primo, impianto di riscaldamento assente ed impianto elettrico su canalina esterna.
Porte interne in legno, infissi di finestra il alluminio verniciato a fuoco e porte carrabili in laminato e ferro.
Esternamente era stata anche prevista, nel progetto approvato dal Comune di Montecassiano, una pensilina di collegamento tra il nuovo ed il vecchio fabbricato al fine rendere - i due immobili - come un unico fabbricato annullando le norme sulle distanze minime tra fabbricati.
Anche in questo caso la **pensilina di collegamento non è mai stata realizzata**

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

NORME URBANISTICHE

Il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato di procedere, oltre alla verifica delle norme urbanistiche, anche alla predisposizione e consegna al Comune di Montecassiano, delle sanatorie edilizie per i due fabbricati e – quindi – la stima degli immobili tiene conto del fatto che, così come indicato nella mia precedente perizia di C.T.U. del 20016, gli immobili erano stati definiti irregolari, avendo riscontrato difformità come di seguito descritte e come da allegata relazione descrittiva alla presente perizia:

Relativamente al **fabbricato n.1,** le discordanze sono riferibili ai locali uffici, ed ai locali adiacenti destinati ai servizi, nonché alla scala di accesso ai locali del piano primo. Inoltre tutto il fabbricato è privo di agibilità soprattutto per la parte interessata dal condono edilizio con aumento di volumetria.

Per sanare le difformità sul fabbricato n. 1, è stato predisposta la sanatoria edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e tutto il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000215/2019, posizione 000853, del 25-06-2019.
Non essendo stato possibile sanare il solaio, eseguito abusivamente, per cui è stato necessario prevedere - nella sanatoria inoltrata al Comune - la demolizione del solaio e della scala ai fini del ripristino dello stato autorizzato precedentemente.
La richiesta di concessione in sanatoria, presentata in Comune ha, per oggetto: **"Permesso di costruire in sanatoria per opere interne senza aumento di volume e/o superficie – demolizione solaio non autorizzato"**

Come precedentemente indicato, sia dal sottoscritto C.T.U. che dal curatore fallimentare, le spese di perfezionamento della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria e di tutti gli atti successivi – ivi compresa la richiesta di agibilità ed il nuovo accatastamento – sanno a carico dell'aggiudicatario del fabbricato.

Relativamente al **fabbricato n.2,** le difformità sono più rilevanti dal momento che è stata presentata l'agibilità, con dichiarazione di fine lavori, per lavori mai eseguiti e che – questi - erano necessari ed indispensabili per ottenere la conformità del fabbricato.
Senza questi lavori, (la cui assenza è stata accertata durante il sopralluogo), il fabbricato non solo non rispetta il progetto depositato ed autorizzato dal comune di Montecassiano ma, non rispetta neppure le distanze minime tra fabbricati e pareti finestrate (come da norma di legge) e – pertanto – non poteva ne essere data la fine lavori, ne presentare l'agibilità.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Per sanare le difformità sul fabbricato n.2, è stato predisposta la sanatoria edilizia, ai sensi del D.P.R. 380/2001, e tutto il progetto è stato inviato al Comune di Montecassiano ed assunto al n. 000216/2019, posizione 000853, del 25-06-2019.
La richiesta di concessione in sanatoria, presentata in Comune ha, per oggetto: **"Permesso di costruire in sanatoria per completamento opere interne e tettoia esterna"**

Anche in questo caso le spese per il completamento delle opere, ed il perfezionamento della pratica edilizia, compresa la richiesta della nuova agibilità a fine lavori e accatastamento, saranno a carico dell'aggiudicatario del fabbricato.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Montecassiano, l'area in oggetto, è individuata come **"ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO - DB"** di cui all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è posta, altresì, all'interna del vincolo dei *"corsi d'acqua"* di cui all'art. 41 delle N.T.A.;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato é stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.
I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato *(market comparison approach)* , il metodo finanziario *(income approach)* e il metodo dei costi *(cost approach).*
Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al *"valore più probabile"* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto **"metodo del confronto di mercato *(Market Comparison Approach – MCA)*"** - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.
Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, reperibili sul mercato immobiliare.
Sostanzialmente il MCA e una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Si ricorda che la superficie complessiva è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie ***commerciale e/o convenzionale***, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi.

STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO N. 1

Il fabbricato allo stato attuale, e come sopra individuato e come già descritto nella mia precedente relazione del 2016, sviluppa le seguenti superfici:

- P.lla 78 sub. 3 – superficie mq. 118,00
- P.lla 78 sub. 5 – superficie mq. 417,00
- P.lla 78 sub. 6 – superficie mq. 79,00

Il tutto per un totale di mq. 614,00 che, moltiplicato per un valore di €= 380,00 il metroquadrato, avremo:

(mq. 614,00 x €/mq. 380,00)= **€. 233.320,00** *(Valore di stima del solo fabbricato)*

A detto importo andranno aggiunte le spese fin qui sostenute per la predisposizione e l'invio al Comune di Montecassiano della richiesta di *"sanatoria edilizia"* che viene indicata in **€= 2.632,50**, per spese tecniche, ed **€= 1.500,00** – calcolate in via presuntiva e salvo maggiori costi richiesti dal Comune – per il solo rilascio del *"Permesso di Costruire in Sanatoria".*

I costi di demolizione del solaio, invece, saranno portati in detrazione sul valore del fabbricato, costi che vengono quantificati in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della proceduta fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni, come di seguito descritte:

- Demolizione solaio compreso ponteggi di sicurezza…….. €= 3.800,00
- Rifacimento controsoffitto in cartongesso e tinteggiatura…..€= 2.200,00
- Fornitura e posa in opera di scala retrattile a soffitto (a scomparsa) per raggiungere il vecchio locale sottotetto ….…€= 450,00

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

E così per un totale di €= 6.450,00 a cui aggiungere le spese tecniche per le ulteriori autorizzazioni, direzione lavori, accatastamento ed agibilità, che ammontano – anche in questo caso in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della proceduta fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - in €= 4.000,00.

Pertanto la somma la portare in detrazione è pari ad €= 10.450,00 che viene arrotondata ad **€= 10.500,00** esclusi oneri fiscali (IVA, ecc..)

Il valore attuale del **fabbricato n.1,** comprese aggiunte e detrazioni, è il seguente:
(233.320,00+2.635,50+1.600,00 -10.500,00)= €.227.055,50
che viene arrotondato ad **€= 227.000,00**

FABBRICATO N. 2

Il fabbricato allo stato attuale, e come sopra individuato e come già descritto nella mia precedente relazione del 2016, sviluppa le seguenti superfici:

- P.lla 78 sub. 9 – superficie mq. 405,60

Il tutto per un totale di mq. 405,60 che, moltiplicato per un valore di €= 450,00 il metroquadrato, avremo:
(mq. 405,60 x €/mq. 450,00)= **€. 182.520,00**
(Valore di stima del solo fabbricato considerato finito ed agibile)

A detto importo andranno aggiunte le spese fin qui sostenute per la predisposizione e l'invio al Comune di Montecassiano della richiesta di *"sanatoria edilizia"* che viene indicata in **€= 2.632,50**, per spese tecniche, ed **€= 1.600,00** – calcolate in via presuntiva e salvo maggiori costi richiesti dal Comune – per il solo rilascio del *"Permesso di Costruire in Sanatoria".*

I costi per il completamento dei lavori, consistenti nella realizzazione di un w.c. e di una tettoia esterna, invece, saranno portati in detrazione sul valore del fabbricato, costi che vengono quantificati in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della proceduta fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - come di seguito descritte:

- Rifacimento del W.C. e tettoia esterna, compresi ponteggi…….. €= 8.188,50

E così per un totale di €= 8.188,50 a cui aggiungere le spese tecniche per le ulteriori autorizzazioni, direzione lavori, accatastamento ed agibilità, che ammontano – anche in questo caso in via equitativa e semplificativa - e senza possibilità di rivalsa nei confronti della proceduta fallimentare per eventuali maggiori costi, e/o lavorazioni - in €= 3.500,00.

Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c

Pertanto la somma la portare in detrazione è pari ad €= 11.688,50 che viene arrotondata ad **€= 11.700,00** esclusi oneri fiscali (IVA, ecc..)

Il valore attuale del **fabbricato n.2,** comprese aggiunte e detrazioni, è il seguente:
(182.520,00+2.635,50+1.600,00 -11.700,00)= €.175.055,50
che viene arrotondato ad **€= 175.000,00**

RIEPILOGO STIMA DEL VALORE ATTUALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Allo stato attuale il valore di ciascun fabbricato è il seguente:
FABBRICATO N. 1 *(vecchio fabbricato)*.....€= 227.000,00
FABBRICATO N. 2 *(nuovo fabbricato)* .....€= 175.000,00

IL TUTTO PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI .....**Euro 402.000,00**

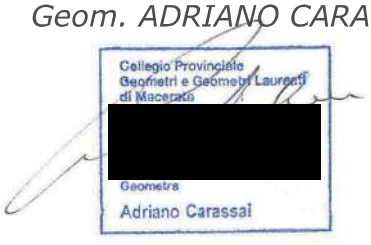
Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice Delegato, per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento precisando – comunque – che rimangono validi tutti gli altri accertamenti ipocatastali ed accertamenti accessori che non sono stati modificati dalla presente rivalutazione immobiliare a seguito presentazione sanatorie edilizie.

Con Osservanza

Macerata li, 29 Giugno 2019

Il CTU

Geom. ADRIANO CARASSAI



Firmato Da: CARASSAI ADRIANO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1c3902a0858719faf2307095df7541b5
Firmato Da: TINESSA TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1882b66efaf37f3eade8dcc5d23e3f5c