

TRIBUNALE DI FERMO

CONCORDATO PREVENTIVO

contro:

**Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in
Montegranaro**

C.P. 7/2014

Giudice: Sara Marzialetti

ELABORATO PERITALE

del 07/02/2015

Tecnico incaricato: GEOMETRA ROBERTA ARIMATEA

iscritto all'Albo Geometri della provincia di FERMO al N. 760

iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo al N. 106

CF: RMTRRT79C62D542P

con studio in PORTO SAN GIORGIO (FM) VIA T. ALVA EDISON, 11

telefono: 0734676599

fax: 0734676599

email: roberta.arimatea@libero.it

email (pec): roberta.arimatea1@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. C.P. 7/2014 Fermo

LOTTO 1

BENI IN MONTEGRANARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Montegranaro Via Papa Giovanni XXIII snc:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **1.984,00** Mq.

Il Lotto in esame, si sviluppa in cinque livelli, il piano primo e secondo uso abitativo (non oggetto di concordato) e altri tre livelli. Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e muratura, esternamente le pareti si presentano in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con porfido.

Al Piano Terra (sub.10) vi è un Laboratorio (H=3.50) con i relativi servizi igienici; buono stato di conservazione, pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio. Allo stesso livello si trovano gli uffici con servizi igienici, anche questi in buono stato di conservazione, infissi in alluminio porte interne in legno tamburato. Il piano è accessibile esternamente con rampa carrabile comune anche agli appartamenti. Inoltre all'interno vi è un montacarichi e un vano scale da completare che lo collegano ai piani sottostanti. L'intero piano ad oggi risulta non locato quindi in uso allo stesso Calzaturificio Bettina.

Al Piano Seminterrato 1 (sub. 9) vi è la sala lavorazione (H=3.40) con i relativi spogliatoi e servizi igienici in buono stato di conservazione, pareti in muratura, pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio; inoltre all'interno è presente un impianto di riscaldamento di tipo industriale. Il locale ha accesso carrabile esterno. L'intero piano oggi risulta libero quindi in uso allo stesso Calzaturificio Bettina.

Al Piano Seminterrato 1 (sub.3) è situata la cabina elettrica, con pavimento in gres e pareti intonacate.

Il Piano Seminterrato 2 (sub.9) (H=3.40) comprende nel Lato Est un locale Magazzino con relativo ufficio e servizi igienici, il tutto in buono stato di conservazione, pareti in muratura, pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio; locale attualmente occupato con contratto di locazione. Il restante piano, costituito da alcuni vani, è rimasto in uso al Calzaturificio Bettina. Il piano ha accesso carrabile esterno con ampia corte adibita a parcheggio e verde. Nella corte è inoltre stata realizzata un vasca ad uso prevenzione incendi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-S2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 950 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.920,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1-S2, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 950 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.468,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 950 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 39,53 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1977.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno vincolato a verde pubblico**.

Le particelle indicate di mq. 2140, sono destinate parzialmente a sede viaria, verde pubblico e/o verde privato.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 1005, reddito agrario 5,45 € reddito dominicale 4,15 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 45, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,19 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 910, reddito agrario 4,93 € reddito dominicale 3,76 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 180, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,74 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.984,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 694.400,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 694.400,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 694.400,00
- Data della valutazione:	07/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il locale distinto catastalmente al Foglio 19 Particella 950 Sub 9, al Piano Seminterrato 2, è parzialmente occupato, precisamente, risulta locata una porzione ad est del fabbricato di mq 195 circa alla Punto Plast ad un canone dichiarato di €581,24 mensili. Il resto del fabbricato è nella disponibilità del Calzaturificio Bettina.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2013 a firma di Ciuccareli Francesco ai nn. 34848/12960 di repertorio, iscritta il 27/02/2013 a Fermo ai nn. 1524/238, a favore di Banca delle Marche SPA, contro Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S..
Importo capitale: €100.000.
Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 Part. 950 Sub. 9

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2013 a firma di Ciuccarelli Francesco ai nn. 34987/13060 di repertorio, iscritta il 16/04/2013 a Fermo ai nn. 2858/428, a favore di Banca delle Marche SPA, contro Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S.

Importo capitale: €200.000.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 19 Part. 950 Sub. 10

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Conferimento in Società, con atto stipulato il 07/09/1992 a firma di Piegiorgio Moschetta ai nn. 16395/1347 di repertorio, registrato il 21/09/1992 a Fermo ai nn. 6180/4349, in forza di Conferimento in Società.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particella 950 Sub. 3 e Sub. 4.

Ad oggi il Sub. 4 risulta soppresso, sono stati originati sub. 9 e 10

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Pantaleo Salvatore ai nn. 18134 di repertorio, trascritto il 19/02/1999 a Fermo ai nn. 1200/859, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particella 1378

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 26/01/1999 a firma di Pantaleo Salvatore ai nn. 18134 di repertorio, trascritto il 19/02/1999 a Fermo ai nn. 1201/860, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particelle 1373 - 1376 - 1381

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **191/77**, intestata a Rossi Dante, per lavori di Costruzione casa civile abitazione con laboratorio, rilasciata il 15/12/1977 con il n. 3523 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Piani Seminterrato, Terra, Primo, Copertura.
Vengono Allegati gli elaborati grafici.
- Autorizzazione di Abitabilità Piano Sem.to 2° e 1° Piano Terra N. **191/77**, intestata a Rossi Dante, per lavori di Di cui alla C.E. n. 191/77 del 15/12/1977, agibilità del 29/08/1989
- Permesso a Costruire in Sanatoria 1482 del Registro Condoni N. **1326/86**, intestata a Rossi

Dante, per lavori di Aumento superficie ampliamento scala e ubicazione edificio; Aumento di volume per maggiore altezza PS1; Aumento superficie costruzione accessori e ampliamento al PS2-PS1-PT, sub. 4 e difformità estetiche; , rilasciata il 29/11/2012

- Certificato di Agibilità **N. 85/2012**, intestata a Rossi Dante, per lavori di Pratica Edilizia N. 191/77, agibilità del 20/12/2012 con il n. 19687/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano Primo e Sottotetto

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B - Zona Residenziale di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato Part. 950
- PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera N. 197 del 03/11/1989, l'immobile ricade in zona Viabilità di Piano; Verde Pubblico o Privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 - 61 NTA ed anche Art 21-22 NTA. Il titolo è riferito solamente al Foglio 19 Part. 1378-1373-1376-1381. Vincolo Urbanistico preordinato all'esproprio il cui quinquennio di validità è decaduto il 02/06/2014

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Non Valutabile per assenza di Elaborati grafici nella Sanatoria del 1986.
L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Al PS1 lato Est, è stato realizzato un locale seminterrato di 40 mq. ca che nella planimetria catastale non viene rappresentato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg
Criticità: **nessuna**.

I progetti pervenuti dal Comune di Montegranaro inerenti alla Sanatoria sono privi di elaborati grafici, presenti solamente nel progetto iniziale. Siffatta situazione non consente una determinazione del costo della regolarizzazione. Tale situazione è stata implicitamente conglobata nella valutazione finale dell'immobile.

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

**BENI IN MONTEGRANARO VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC
CAPANNONE INDUSTRIALE
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **1.984,00** Mq.

Il Lotto in esame, si sviluppa in cinque livelli, il piano primo e secondo uso abitativo (non oggetto di concordato) e altri tre livelli. Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e muratura, esternamente le pareti si presentano in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con porfido.

Al Piano Terra (sub.10) vi è un Laboratorio (H=3.50) con i relativi servizi igienici; buono stato di conservazione, pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio. Allo stesso

livello si trovano gli uffici con servizi igienici, anche questi in buono stato di conservazione, infissi in alluminio porte interne in legno tamburato. Il piano è accessibile esternamente con rampa carrabile comune anche agli appartamenti. Inoltre all'interno vi è un montacarichi e un vano scale da completare che lo collegano ai piani sottostanti. L'intero piano ad oggi risulta non locato quindi in uso allo stesso Calzaturificio Bettina.

Al Piano Seminterrato 1 (sub. 9) vi è la sala lavorazione (H=3.40) con i relativi spogliatoi e servizi igienici in buono stato di conservazione, pareti in muratura, pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio; inoltre all'interno è presente un impianto di riscaldamento di tipo industriale. Il locale ha accesso carrabile esterno. L'intero piano oggi risulta libero quindi in uso allo stesso Calzaturificio Bettina.

Al Piano Seminterrato 1 (sub.3) è situata la cabina elettrica, con pavimento in gres e pareti intonacate.

Il Piano Seminterrato 2 (sub.9) (H=3.40) comprende nel Lato Est un locale Magazzino con relativo ufficio e servizi igienici, il tutto in buono stato di conservazione, pareti in muratura, pavimenti in gres porcellanato, infissi in alluminio; locale attualmente occupato con contratto di locazione. Il restante piano, costituito da alcuni vani, è rimasto in uso al Calzaturificio Bettina. Il piano ha accesso carrabile esterno con ampia corte adibita a parcheggio e verde. Nella corte è inoltre stata realizzata un vasca ad uso prevenzione incendi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-S2.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 950 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.920,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1-S2, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 950 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.468,00 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 950 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 39,53 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1977.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	eccellente	
	- palazzetto dello sport	eccellente	
	- scuola elementare	eccellente	
	- scuola per l'infanzia	eccellente	
	- scuola media inferiore	eccellente	
	- negozi al dettaglio	eccellente	
	- supermercato	eccellente	
	- municipio	eccellente	
Collegamenti	- autostrada distante 30 Km	eccellente	

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	
- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	nella media	

- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Capannone	1.984,00	x	100 %	=	1.984,00
Totale:	1.984,00				1.984,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La valutazione dell'immobile si è basata sull'analisi di diversi fattori tra cui, in primis, la tendenziale contrazione del mercato immobiliare in special modo quello del settore industriale. La conferma di tale andamento di mercato trova riscontro nelle valutazioni riportate dall'Osservatorio OMI che dal 2012 al primo semestre 2014 evidenzia una riduzione del 20%. La banca dati delle quotazioni immobiliari attribuisce un valore di mercato minimo dei laboratori per il primo semestre 2014 di 590 €/mq. Nel corso del 2014 la flessione del mercato risulta accentuata con presenza di invenduto nell'intero territorio comunale e limitrofo. Nell'ambito di procedimenti di vendita all'incanto i prezzi di aggiudicazione risultano pari a 300 €/mq ca.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $1.984,00 \times 350,00 = 694.400,00$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **694.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **694.400,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC
TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno vincolato a verde pubblico**.

Le particelle indicate di mq. 2140, sono destinate parzialmente a sede viaria, verde pubblico e/o verde privato.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1373 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 1005, reddito agrario 5,45 € reddito dominicale 4,15 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1376 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 45, reddito agrario 0,24 € reddito dominicale 0,19 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C.

- S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 910, reddito agrario 4,93 € reddito dominicale 3,76 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 19 particella 1381 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo 3, superficie 180, reddito agrario 0,98 € reddito dominicale 0,74 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- farmacie	eccellente	
	- palazzetto dello sport	eccellente	
	- scuola elementare	eccellente	
	- scuola per l'infanzia	eccellente	
	- scuola media inferiore	eccellente	
	- negozi al dettaglio	eccellente	
	- supermercato	eccellente	
	- municipio	eccellente	
Collegamenti	- autostrada distante 30 Km	eccellente	

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	nella media	
- impianti tecnici:	nella media	
- servizi:	nella media	

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno	2.140,00	x 0 %	= 0,00
Totale:	2.140,00		0,00

Valore di mercato:

Sviluppo valutazione:

Nell'insieme del Lotto 1 il terreno di mq. 2140 è stato valutato con valore nullo in considerazione della Destinazione Urbanistica dello stesso, della localizzazione e della forma stessa.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€	0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.984,00	0,00	694.400,00	694.400,00
B	terreno vincolato a verde pubblico	0,00	0,00	0,00	0,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 694.400,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00
 -Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
 -Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
 -**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 694.400,00

PROCEDURA N. C.P. 7/2014 Fermo

LOTTO 2

BENI IN MONTEGRANARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Montegranaro C.da Santa Maria:

- C. Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **1.115,00** Mq.

Il lotto in esame è costituito da due unità catastalmente distinte ma formanti un corpo unico in quanto tra loro comunicati. Il fabbricato così individuato risulta locato ad un unico soggetto. L'immobile (H=4,70) in buono stato si sviluppa in un unico Piano Terra, la struttura è in cemento armato, infissi in alluminio, esternamente si presenta in parte intonacato ed in parte rivestito in porfido. La copertura principalmente è a falde rivestita in eternit; vi è una piccola porzione con dei lavori di sopraelevazione iniziati. L'immobile all'interno è intonacato e tinteggiato, pavimento in gres porcellanato, controsoffittato, e suddiviso in base alle esigenze del conduttore con dei pannelli modulari in pvc. Il lotto presenta una ampia corte esterna che funge da parcheggio; non sono presenti recinzioni esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,70.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.774,92 Euro, indirizzo catastale: C.da Santa Maria, piano: Terra, intestato a Calzature Bettina & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 25 particella 487 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.782,67 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria , piano: Terra, intestato a Chiurchiù Cesira; Ianuà Renzo; Piermarocchi Clara
Intestazione esatta: Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, con Atto Notaio Rossi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.115,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 446.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 446.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 446.000,00
- Data della valutazione:	07/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Nuova Biocentro SRL con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/1994, registrato il 17/02/1994 a Fermo ai nn. 588, con l'importo dichiarato di € 2.745,41.

Da una indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo non sono emersi contratti di locazione per il Lotto in esame, tuttavia la ditta proprietaria ha fornito copie di due Contratti di Locazione. Al

momento del sopralluogo i due immobili risultavano occupati dalla Nuova Biocentro S.R.L.. Una possibile spiegazione può essere dovuta al fatto che spesso alla scadenza del contratto lo stesso nn viene rinnovato negli uffici e automaticamente viene cancellato dagli archivi dell'Agenzia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:
 - Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, trascritto il 24/12/2014 a Fermo ai nn. 8555/6215, a favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo Calzature Bettina & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, contro Calzature Bettina di Rossi Dante & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, derivante da Atto Giudiziario del 27/11/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 10/10/1994 a firma di Piergiorgio Moschetta ai nn. 29086/2548 di repertorio, trascritto il 26/10/1994 a Fermo ai nn. 5997/4433, in forza di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Montegranaro Foglio 25 Part. 182 Sub. 2 oggi accatastata come Foglio 25 Part 487
- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 22/04/2002 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 159426/18357 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Fermo ai nn. 2926/2012, in forza di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Montegranaro Foglio 25 Part. 181 Sub. 2 - Montegranaro Foglio 25 Part. 39,113

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **151/79**, intestata a Janua' Renzo e Chiurchiù Cesira, per lavori di

- Nuova Costruzione di un Laboratorio, rilasciata il 24/10/1979 con il n. 4253/79 di protocollo
- Concessione Edilizia N. **25/87**, intestata a Janua' Renzo e Chiurchiù Cesira, per lavori di Variante alle Concessioni N. 151/79, 176/81, Costruzione di n. 2 locali ad uso alloggio compressori, aumento di unità immobiliari, rilasciata il 20/03/1987.

Viene allegato l'elaborato grafico

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 50 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si specifica che nella nota di Trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo, l'immobile al Foglio 25 Particella 182 Sub. 2 ad oggi risulta soppressa e il nuovo identificativo è alla Particella 487, accatastata con categoria D/7.

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Intestazione catastale non aggiornata.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Allineamento della Ditta intestataria, fornendo copia dell'Atto d'Acquisto. Tale operazione può avvenire direttamente tramite il sito dell'Agenzia del Territorio.
L'immobile risulta .
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'elenco degli immobili inseriti nel Concordato Preventivo è stato inserito un identificativo catastale errato.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Criticità: **nessuna**

**BENI IN MONTEGRANARO C.DA SANTA MARIA
CAPANNONE INDUSTRIALE
di cui al punto C**

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **1.115,00** Mq.

Il lotto in esame è costituito da due unità catastalmente distinte ma formanti un corpo unico in quanto tra loro comunicati. Il fabbricato così individuato risulta locato ad un unico soggetto. L'immobile (H=4,70) in buono stato si sviluppa in un unico Piano Terra, la struttura è in cemento armato, infissi in alluminio, esternamente si presenta in parte intonacato ed in parte rivestito in porfido. La copertura principalmente è a falde rivestita in eternit; vi è una piccola porzione con dei lavori di sopraelevazione iniziati. L'immobile all'interno è intonacato e tinteggiato, pavimento in gres porcellanato, controsoffittato, e suddiviso in base alle esigenze del conduttore con dei pannelli modulari in pvc. Il lotto presenta una ampia corte esterna che funge da parcheggio; non sono presenti recinzioni esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,70.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.774,92 Euro, indirizzo catastale: C.da Santa Maria, piano: Terra, intestato a Calzature Bettina & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 25 particella 487 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.782,67 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria , piano: Terra, intestato a Chiurchiù Cesira; Ianuà Renzo; Piermarocchi Clara
Intestazione esatta: Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, con Atto Notaio Rossi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1979.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Capannone	1.115,00	x 100 %	= 1.115,00
Totale:	1.115,00		1.115,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Ai fini della valutazione si richiama quanto esposto per i beni componenti il Lotto 1. Tuttavia la diversa e minore metratura del bene incluso nel Lotto 2, la sua posizione maggiormente decentrata rispetto al centro cittadino, consentono l'attribuzione allo stesso di un valore al mq. leggermente superiore a quello previsto per il Lotto 1.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	1.115,00	x	400,00	=	446.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€	446.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€	446.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	capannone industriale	1.115,00	0,00	446.000,00	446.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 446.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 446.000,00

PROCEDURA N. C.P. 7/2014 Fermo

LOTTO 3

BENI IN MONTEGRANARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Montegranaro:

D. Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **6.620,00** Mq.

Il lotto in esame è di mq. 6620, ricade in area edificabile D/1 ovvero industriale. E' posto in prossimità di una buona rete viaria, sia per il collegamento con il centro del paese che per la viabilità esterna, infatti si trova lungo la Strada Mezzina. Il terreno si presenta di forma rettangolare, piuttosto pianeggiante ed incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 3, superficie 760, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 3,14 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 1, superficie 710, reddito agrario 4,22 € reddito dominicale 4,22 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 1, superficie 1560, reddito agrario 9,27 € reddito dominicale 9,27 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 668 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 2, superficie 3590, reddito agrario 21,32 € reddito dominicale 17,61 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 6.620,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 165.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 165.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 165.500,00
- Data della valutazione:	07/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, trascritto il 27/11/2014 a Fermo ai nn. 8555/6215, a favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo Calzature Bettina di Dante Rossi & C. SAS, contro Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, derivante da Atto Giudiziario del 27/11/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede a Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 05/03/2003 a firma di Rossi Alfonso ai nn. 170180/19819 di repertorio, trascritto il 07/03/2003 a Fermo ai nn. 2084/1355, in forza di Compravendita.

Le particelle 667 e 668 derivano dalla soppressione della 363 e 461

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera N. 48 del 27/09/2002, l'immobile ricade in zona D1-Zone Industriali ubicate all'esterno dell'area cittadina . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 49 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN MONTEGRANARO
TERRENO INDUSTRIALE
di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno industriale**, della superficie commerciale di **6.620,00** Mq.

Il lotto in esame è di mq. 6620, ricade in area edificabile D/1 ovvero industriale. E' posto in prossimità di

una buona rete viaria, sia per il collegamento con il centro del paese che per la viabilità esterna, infatti si trova lungo la Strada Mezzina. Il terreno si presenta di forma rettangolare, piuttosto pianeggiante ed incolto.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 3, superficie 760, reddito agrario 4,12 € reddito dominicale 3,14 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 1, superficie 710, reddito agrario 4,22 € reddito dominicale 4,22 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 1, superficie 1560, reddito agrario 9,27 € reddito dominicale 9,27 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 24 particella 668 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborio 2, superficie 3590, reddito agrario 21,32 € reddito dominicale 17,61 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	nella media	
- stato di manutenzione generale:	nella media	

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreno Edificabile	6.620,00	x	100 %	=	6.620,00
Totale:	6.620,00				6.620,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La valutazione ha tenuto conto della contrazione della domanda di mercato dei terreni edificabili.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	6.620,00	x	25,00	=	165.500,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€	165.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€	165.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	terreno industriale	6.620,00	0,00	165.500,00	165.500,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 165.500,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 165.500,00

PROCEDURA N. C.P. 7/2014 Fermo

LOTTO 4

BENI IN MONTEGRANARO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Montegranaro:

E. Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **3.640,00** Mq.

Il lotto in esame è di mq. 3640, ricade in "Zona E" ovvero area agricola, art. 50 delle NTA. Il lotto è posto in prossimità di una buona rete viaria, sia per il collegamento con il centro del paese che per la viabilità esterna. Il terreno si presenta leggermente in pendenza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 39 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborio 2, superficie 670, reddito agrario 3,98 € reddito dominicale 3,29 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 25 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 2970, reddito agrario 16,11 € reddito dominicale 12,27 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 3.640,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.460,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.460,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 5.460,00
- Data della valutazione:	07/02/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, trascritto il 27/11/2014 a Fermo ai nn. 8555/6215, a favore di Massa dei Creditori del Concordato Preventivo Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S., contro Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro, derivante da Atto Giudiziario del 27/11/2014

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 22/04/2002 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 159426/18357 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Fermo ai nn. 2926/2012, in forza di Compravendita

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera di Giunta n. 201 del 19/05/2009, l'immobile ricade in zona E- Zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 50 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*
- 8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*
- 8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*
- 8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN MONTEGRANARO
TERRENO AGRICOLO
 di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1/1 (Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **3.640,00** Mq.

Il lotto in esame è di mq. 3640, ricade in "Zona E" ovvero area agricola, art. 50 delle NTA. Il lotto è posto in prossimità di una buona rete viaria, sia per il collegamento con il centro del paese che per la viabilità esterna. Il terreno si presenta leggermente in pendenza.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 39 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborio 2, superficie 670, reddito agrario 3,98 € reddito dominicale 3,29 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C. S.A.S. con sede in Montegranaro
- foglio 25 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 2970, reddito agrario 16,11 € reddito dominicale 12,27 € intestato a Calzature Bettina di Dante Rossi & C.

S.A.S. con sede in Montegranaro

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreo Agricolo	3.640,00	x	100 %	=	3.640,00
Totale:	3.640,00				3.640,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La valutazione del prezzo dei terreni tiene conto della congiuntura economica recissiva attuale che già nel 2014 determinava un prezzo dei terreni agricoli pari a €2,20/mq.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 3.640,00 x 1,50 = **5.460,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **5.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **5.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E	terreno agricolo	3.640,00	0,00	5.460,00	5.460,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **5.460,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	5.460,00

data 07/02/2015

il tecnico incaricato
ROBERTA ARIMATEA