

TRIBUNALE DI FERMO

Concordato Preventivo n° 2/2018 della società “--- OMISSIS ---” con sede in --- Omissis --- partita iva --- Omissis ---, procedura dichiarata aperta con Decreto del Tribunale di Fermo del 22 febbraio 2018.

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara D’Alfonso.
Commissario Giudiziale: Dott. Andrea Vitellozzi.
Perito Stimatore: Geom. Roberto Carafa.

OGGETTO: Descrizione e stima degli immobili di proprietà e/o disponibilità della società “--- OMISSIS ---” con sede in --- Omissis --- 9/11.

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant’Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all’Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell’Illustrissimo Signor Giudice Delegato che lo ha nominato Perito Stimatore con provvedimento emesso in data 19 dicembre 2018.

Prestato il giuramento di rito in data 21 dicembre 2018 ed espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l’altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE:

A.	Premessa	pag. 2
B.	Quesiti	pag. 2
1	Individuazione e descrizione dei beni riferibili alla società e oggetto di concordato	pag. 4
2	Identificazione catastale degli immobili - provenienza ..	pag. 16
3	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico	pag. 20
4	Stato di possesso degli immobili	pag. 26
5	Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 27
6	Aree demaniali	pag. 27
7	Usi civici - Beni culturali	pag. 27
8	Informazioni in merito a spese di gestione e manutenzione	pag. 27
9	Valutazione dei beni	pag. 28

A	PREMESSA
---	----------

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura di concordato preventivo lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
 - che in data 22.12.2018 hanno avuto inizio le operazioni peritali e la prima ricognizione dei cespiti presso gli immobili in Torre San Patrizio, che continuava successivamente in data 28.12.2018 presso gli immobili di Sant'Elpidio a Mare e in data 03.01.2019 presso l'immobile di Milano;
 - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
 - che ha proceduto alla valutazione dei beni;
- tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico - estimativo.

B	QUESITI
---	---------

1. Elencazione ed individuazione dei beni riferibili alla società e oggetto di concordato, mediante indicazione del diritto reale, della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini (in numero pari almeno a tre), dei dati catastali (sia di quelli attuali che di quelli precedenti la variazione catastale per ipotesi intervenuta in pendenza della procedura esecutiva), delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all' art. 817 c.c., e tenendo conto di quanto di seguito subito precisato in ordine alla applicabilità o meno dell'art. 2912 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni (senza però predisporre ex novo le relative tabelle ove mancanti), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
2. Identificazione catastale dell' immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati ed in quello di acquisto e tra di loro e con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale nonché della planimetria allegata al titolo di provenienza, eseguendo le variazioni per l'aggiornamento del catasto solo in caso di necessità in base ai criteri di cui al punto i) e quindi previa apposita autorizzazione del G.E., tramite l' acquisizione della relativa scheda. A tal proposito, al solo fine di ovviare agli inconvenienti dovuti ad eventuali errori di caricamento dei dati catastali e nella unica ipotesi di mancato rinvenimento dei beni pignorati nel catasto del Comune nel cui territorio essi sono ubicati, dovrà essere effettuata una visura per soggetto con estensione a tutti i Comuni della Provincia.
3. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono o di sanatoria, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità. Verificherà, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall' art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985 o dall' art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001, e chiarirà, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, oppure condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, i relativi costi, anche in via approssimativa. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile o condonabile, quantificherà, sempre per approssimazione, gli oneri economici necessari per

l'eliminazione dello stesso; verificherà, infine, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica aggiornato, se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità nonché delle condizioni per ottenerla nel caso in cui questa dovesse mancare. L'ausiliario predetto riferirà per iscritto nella relazione anche della circostanza della eventuale costruzione del fabbricato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, convenzionata o sovvenzionata nell'ambito di zona cd. PEEP, ai sensi ed agli effetti di cui alle leggi 14 febbraio 1963 n. 60, 18 maggio 1968 n. 352 e 8 agosto 1977 n. 513, oppure della eventuale ubicazione dell'area in una zona da destinare a insediamenti produttivi ai sensi degli artt. 27 e 35 della legge 22 ottobre 1971 (cd. Zona P.I.P.), specificando in quest'ultimo caso la data di realizzazione degli impianti se costruiti.

4. Indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se vi sia occupazione ad opera del debitore o di terzi, e, in quest'ultimo caso, a che titolo. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto e o di locazione, l'esperto verificherà se esso sia stato redatto per iscritto e la data di registrazione (presso la Agenzia delle Entrate) ed eventualmente di trascrizione (presso l'Agenzia del Territorio) del negozio, la sua data di scadenza ai fini della disdetta, l'eventuale data di rilascio già fissata o lo stato della causa già pendente per il rilascio.
5. Specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche successivi rispetto alla domanda di concordato, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura. Difformità Catastali ma solo laddove ciò sia necessario ai fini della identificazione del bene e quindi della effettuazione della vendita forzata, previa disposizione specifica in tal senso del G.D.
6. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 c.c. di un ente pubblico precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso ed acquisendo presso l'ente territoriale competente la certificazione attestante la demanialità o l'appartenenza al patrimonio indisponibile.
7. Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi (ma senza procedere direttamente a tale affrancazione), ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati, o se siano stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico ai sensi delle previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche (v. T.U. D.Lgs. 490/1999 capo I) o se costituiscano beni culturali o paesaggistici ex art. 2 D.Lgs. 42/2004, anche ai fini della eventuale instaurazione del procedimento di prelazione ai sensi degli artt. 61 ss. e 173 di tale ultimo decreto legislativo, acquisendo in tal caso copia del decreto di vincolo o della dichiarazione dell'interesse culturale e della loro notifica, fatta salva ovviamente la necessaria verifica della trascrizione dei provvedimenti medesimi nei registri immobiliari, e precisando quale sia allo stato attuale il regime dei bene conseguente a detto vincolo o ad uno di tipo diverso (per es. quello idrogeologico).
8. Fornitura di ogni informazione concernente:
 - 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto;
 - 3) eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 4) eventuali cause in corso per il condominio.
9. Valutazione complessiva dei beni, anche se realizzati abusivamente, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale e con arrotondamento alla cifra più prossima in eccesso; ad esporre altresì in via analitica gli adeguamenti e le correzioni della stima (precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica), lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso) nonché eventuali spese condominiali insoluti; ad indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nel caso della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile abusivo occorrerà tenere conto del suo valore d'uso e detrarre da questo il costo presunto ed approssimativo della pratica di richiesta di sanatoria o di condono e della regolarizzazione catastale o della demolizione se già ordinata.

1	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI RIFERIBILI ALLA SOCIETA' E OGGETTO DI CONCORDATO
----------	---

Alla data odierna i beni oggetto di concordato preventivo appartengono:

BENE 1 sito in Via Augusto Murri n. 57 di Torre San Patrizio, Piani Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 44:
in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO C.F.: --- Omissis --- (Vedi Atto di provenienza [Allegato 1](#)),

Foglio 6 particella 343 SUB 1. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

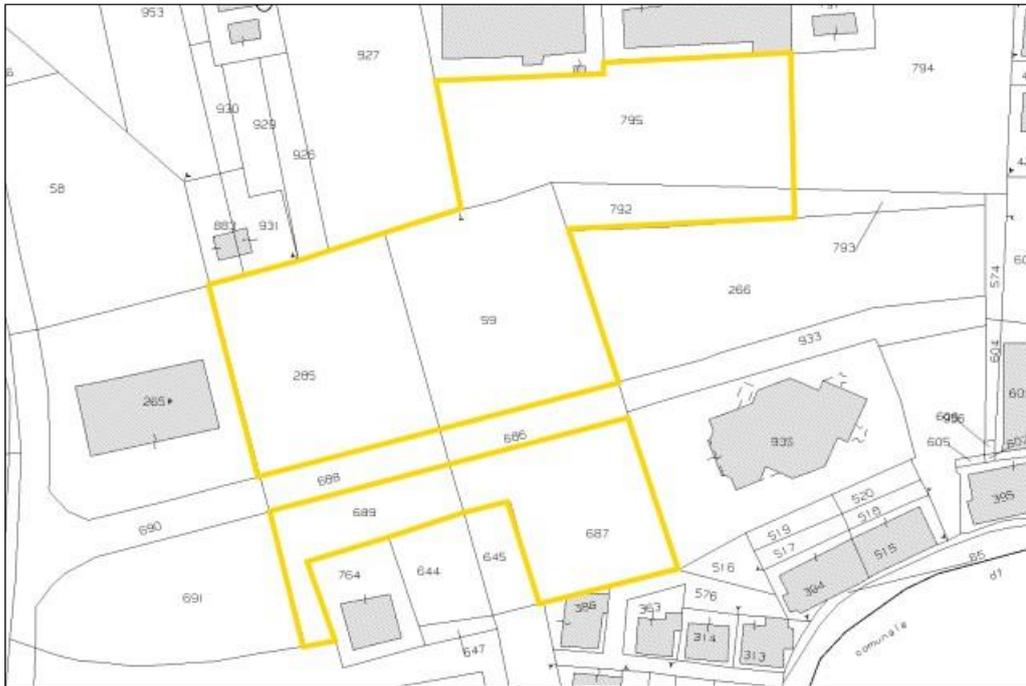
Foglio 6 particella 343 SUB 2. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

I. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE SAN PATRIZIO(Codice L279) - Catasto dei Fabbricati											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	343	1			D/7				Euro 4.712,15
2		6	343	2			D/7				Euro 3.994,28

Foglio 6 particelle 59 - 285 - 687 - 689 - 792 e 795 Seminato Arboreo Superficie totale mq. 11.225,00

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	6	59		-	SEMIN ARBOR	2	24	90		Euro 9,64 L. 18.675	Euro 14,15 L. 27.390
2	6	285		-	SEMIN ARBOR	3	25	10		Euro 8,43 L. 16.315	Euro 12,96 L. 25.100
3	6	687		-	SEMIN ARBOR	2	17	05		Euro 6,60 L. 12.788	Euro 9,69 L. 18.755
4	6	689		-	SEMIN ARBOR	3	09	00		Euro 3,02 L. 5.850	Euro 4,65 L. 9.000
5	6	792		-	SEMIN ARBOR	2	06	30		Euro 2,44	Euro 3,58
6	6	795		-	SEMIN ARBOR	1	29	90		Euro 13,90	Euro 16,99





CONFINI particella 343:

Bene confinante a Nord con la strada Provinciale n. 44 e proseguendo in senso orario ad Est con le particelle 613 e 791 proprietà --- Omissis --- e --- Omissis ---, a Sud con la particella 795 stessa ditta e ad Ovest con le particelle 543 proprietà --- Omissis --- e --- Omissis --- tutte del foglio 6.

Lotto così composto:

- Piano terra avente una superficie coperta di circa 1.507,00 metri quadrati avente destinazione di Reparto Lavorazione così suddiviso: Blocco Uffici e Magazzino Pellame - Blocco Officina e Ripostigli/Magazzino - Blocco Caldaie e Quadri Elettrici e Blocco Lavorazione, con Locale Centrale Termica al Piano Primo Sottostrada, Sale locali di servizio al Piano Primo Soppalcato e Blocco Abitazione Custode al Piano Primo.
- Piano Secondo avente una superficie coperta di circa 1.278,00 metri quadrati oltre a mq. 98,00 di Balconi così suddiviso: Blocco Lavorazione, Uffici e Servizi Igienici.
- Terreno incolto della Superficie complessiva di mq. 11.225,00.

PERTINENZE: corte pertinenziale individuata con il subalterno 3 completamente recintata, adibita a parcheggio, area di manovra, carico e scarico e scala Comune ai Sub 1 e 2.

Non risultano assegnati millesimi di proprietà generale non essendo stato costituito nessun Condominio.

DESCRIZIONE SITO: Si tratta di un complesso con destinazione d'uso principalmente industriale la cui costruzione risale al 1968, dichiarato inagibile con attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio in data 27 ottobre 2006 protocollo n. 5091.

Posto in Via Augusto Murri lungo la Strada Provinciale n. 44.

La zona risulta urbanizzata e situata in prossimità del centro storico del Comune.

Si sviluppa ai piedi di una zona leggermente in declivio, posta a circa 17 chilometri dall'imbocco del Casello Autostradale della A14 di Porto Sant'Elpidio e a 6 chilometri dalla Strada Provinciale Faleriense Zona Campiglione di Fermo.

La struttura in esame, con area completamente recintata, recinzione composta da manufatto in ferro su muro in pietra e/o conglomerato cementizio, con unico accesso carrabile motorizzato di ml. 8,00 posto al Km. 3+900 circa lato sinistro della SP 44 Monte San Pietrangeli autorizzato con Nulla Osta Tecnico della Provincia di Fermo n. 101207/00 del 10.02.2014 e un accesso pedonale, si può suddividere in due porzioni ben distinte, il Piano Terra con Piano Primo soppalcato e il Piano Secondo con il Blocco Uffici e Abitazione.

La struttura, attualmente inagibile, si presenta come una struttura mista, muratura e cemento armato, disposta su tre livelli: il piano terra ad uso laboratorio, un piccolo piano primo (soppalco) ad uso uffici posto sulla facciata Nord dell'edificio stesso, con accesso da scala interna ed il piano secondo ad uso sempre di laboratorio e uffici con accesso da scala esterna posta di fronte al corpo secondario dell'edificio. Il piano terra e il piano primo sono costituiti da muratura portante perimetrale, pilastri interni in cemento armato e solai in latero-cemento, mentre il piano secondo, realizzato in sopraelevazione è stato eseguito interamente con struttura in cemento armato.

La copertura, tipica dei capannoni di quell'epoca, è formata da tre volte in latero-cemento poggianti sui pilastri del piano primo con manto di tegole piane.

L'impatto esterno è quello di una struttura caratterizzata da ampie vetrate poggianti su parapetti in muratura a vista per il piano primo e pareti intonacate per il piano terra.

Nella parte sud ovest del blocco principale è situato un corpo di fabbrica, sempre in condizioni di inagibilità, elevato a tre piani fuori terra, dove sono ubicati locali magazzino e officina, bagni e uffici e un piano destinato ad alloggio.

Tale blocco, edificato sicuramente in epoca successiva al fabbricato principale, si integra perfettamente alla tipologia costruttiva del resto della struttura.

Inoltre, adiacente per quasi tutto il lato Est del corpo di fabbrica principale e per una piccola porzione del lato Sud, si estende un edificio mono piano con copertura a falda inclinata.

Tutti i corpi di fabbrica sono collegati direttamente con varie aperture al piano terra, mentre per il collegamento dei piani superiori sono previste scalinate esterne scoperte.

Internamente le finiture sono quelle tipiche di un capannone industriale anni '60, pavimento in battuto di cemento rifinito con piastrelle in gres, pareti tinteggiate, infissi in ferro e vetro, porte interne in legno, comunque tutto in pessimo stato di manutenzione.

Gli intonaci esterni sono degradati. Pilastrini, travi, solette e cornicioni, come pure l'intera struttura portante della scala esterna, presentano calcestruzzo ammalorato in distacco e ferri di armatura corrosi.

Risulta presentato un progetto che prevede un intervento di recupero, con nuova distribuzione interna e dotato di mensa, uffici, negozio e con nuova viabilità e nuovo accesso che rende il complesso più funzionale. Tale progetto è stato approvato con procedimento Suap prot. 4677 del 10/09/2013, pratica Suap 01/2009 ed in data 22/12/2017 protocollo 5994 prorogato per 24 mesi.

Nel piano interrato è presente una Cabina Enel - Compartimento di Roma, in disuso, n. AP 72 T 051.

Da quanto potuto ispezionare il sito ha sicuramente bisogno di un intervento di bonifica, sia per quanto riguarda le varie tubazioni e i vari macchinari obsoleti presenti nel piano interrato e nel piano terra, sia per quanto riguarda materiale vario da portare in discarica, sia per quanto riguarda una vasca interrata ubicata nella corte esterna di raccolta di polveri di scarto di materiali lavorati.

Per completare la descrizione del sito, l'edificio industriale confinante con il lato Ovest, ha la copertura in eternit.

Per quanto riguarda i terreni, tutti confinanti con il lato Sud dell'edificio attraversati da una strada comunale di recente realizzazione, gli stessi sono incolti, anche perché fortemente in declivio, non recintati e abbandonati.

Nel Piano Regolatore Vigente approvato con delibera del C.P. n. 60 del 10.06.2003, le particelle n. 792 e n. 795 hanno destinazione urbanistica F1 - Spazi Pubblici Attrezzati per lo Sport (Art. 38 delle NTA).

Le particelle n. 59, n. 285, n. 687 e n. 689 hanno destinazione urbanistica F - Parti pubbliche e di interesse generale (Art. 37 delle NTA).

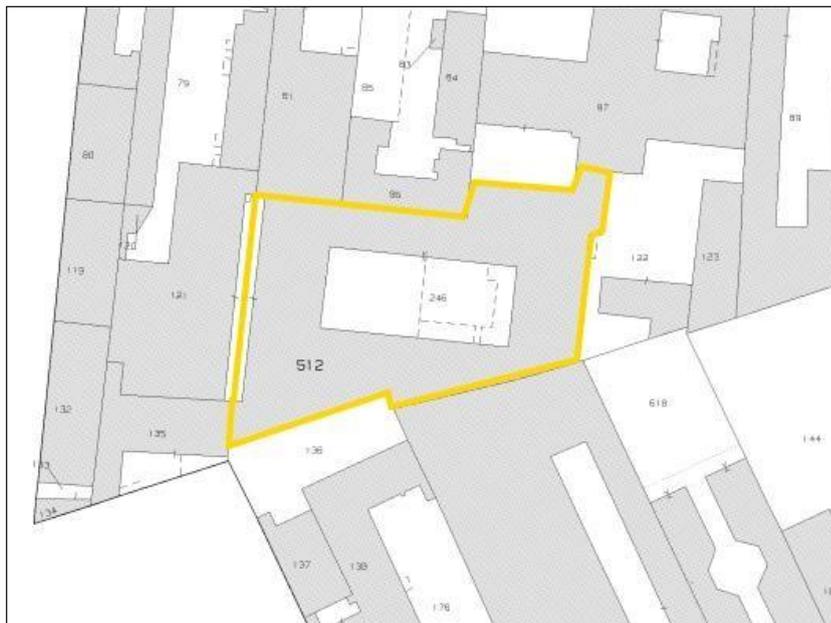
Si evita una puntuale descrizione degli ambienti in quanto verrà allegata una esauriente documentazione fotografica ([Allegato 2](#)).

BENE 3 sito in Via Vigevano 33 di Milano, Piano Interrato e Terra, nei pressi di Piazzale Stazione Genova, zona Navigli:

in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO C.F.: --- Omissis --- (Vedi Atto di provenienza [Allegato 1](#)),

Foglio 473 particella 512 sub 731. - Laboratori per arti e mestieri

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		473	512	731	2		C/3	8	272 m ²	Totale: 277 m ²	Euro 941,19



CONFINI:

La particella 512 confina a Nord con le particelle **81** proprietà "Condominio Via Vigevano 39" IMMOBILIARE DEL NAVIGLIO SRL ed altri, **86** proprietà "Condominio Via Vigevano 35" --- OMISSIS --- ed altri e **87** proprietà "Condominio Via Vigevano 33/B" EDIL ZIMI SPA ed altri e proseguendo in senso orario ad Est con la particella **122** proprietà "Condominio Via Vigevano 33/C" --- OMISSIS --- ed altri, a Sud con le particelle **140** proprietà "Condominio MILANO ALZAIA NAVIGLIO GRANDE 38" --- OMISSIS --- ed altri e **136** proprietà "Condominio MILANO ALZAIA NAVIGLIO GRANDE 42" --- OMISSIS --- ed altri e ad Ovest con le

particelle 135 proprietà "Condominio Via Vigevano 41" --- OMISSIS --- ed altri e 121 proprietà --- OMISSIS --- ed altri, tutte del foglio 473.

Unità così composta:

- Piano interrato avente una superficie lorda di mq. 184,00 con altezza interna pari a ml. 2,40 con destinazione Deposito con cucina, ripostiglio, bagno e scala interna di collegamento al piano terra.
- Piano terra avente una superficie lorda di mq. 135,00 con altezza interna pari a ml. 3,33 con destinazione Laboratorio oltre ad un bagno con antibagno, salotto e cortile ad uso esclusivo.

PERTINENZE: La proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli.

In particolare il diritto di uso esclusivo e perpetuo del cortile pertinenziale identificato in catasto fabbricati come area urbana e riportato al foglio 473, particella 246, subalterni 702 e 703. Area che risulta intestata alla Società --- Omissis --- con sede in Milano.

E' costituito Condominio denominato SUPERCONDOMINIO VIGEVANO 33 e sono stati assegnati 20,41 di millesimi di proprietà generale.

Si tratta di un Laboratorio attualmente adibito a show room in Zona Navigli di Milano, zona semicentrale e residenziale, Via Vigevano, strada molto frequentata grazie al numero di locali presenti e collegamento tra la stazione di porta Genova e la Darsena.

E' qui che si concentra la maggior parte dei locali e delle attrattive che hanno reso celebre questo angolo di Milano, recentemente inserito dall'autorevole New York Times tra le dodici strade più belle di altrettante strade europee. La progressiva interdizione al traffico veicolare, l'apertura di nuove attività commerciali ed il recente intervento di ristrutturazione della vecchia darsena, inaugurata per l'apertura di Expo 2015, hanno letteralmente fatto esplodere l'intero quartiere, ad oggi tra le zone più amate e frequentate da turisti e abitanti.

Dall'uscita del casello Milano Est dell'Autostrada A1 distante circa 20 Km e percorrendo la Tangenziale Ovest per quasi 18 Km, si giunge in Via Vigevano dove al n. 33 si trova l'ingresso principale del fabbricato, elevato a quattro piani fuori terra e un piano interrato.

E' possibile arrivare allo show room, percorrendo un corridoio che attraversa buona parte dell'edificio, dotato di due cancelli carrabili automatici.

L'area esclusiva adibita a parcheggio privato, circa tre posti auto, valorizza sicuramente l'immobile specialmente per la funzione di carico-scarico in una via con difficoltà di parcheggio esterno. Pavimentata e dotata di cancello carrabile in ferro, risulta recintata da siepe piantata in vasi di cemento a vista.

L'immobile ricade in zona residenziale semicentrale del Comune di Milano, Piazza Duomo dista solo due chilometri, con buona dotazione di infrastrutture e ottimamente servita da mezzi pubblici, ferrovia e metropolitana praticamente a ridosso dell'edificio.

La palazzina è formata da locali adibiti a Deposito e autorimesse, ma anche diverse abitazioni, molte delle quali ristrutturata di recente.

Il fabbricato, realizzato molto probabilmente alla fine degli anni '50, è una struttura in muratura con finitura civile e tinteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ha accesso dal piano terra e si sviluppa su due livelli con vuoto centrale ed altezza utile libera pari a ml. 5,84.

Il collegamento dei piani è garantito da scala interna in cemento armato con finitura in resina.

La pavimentazione dei due piani è con pavimento industriale al quarzo, di ottima qualità e ben rifinito; il pavimento del piano terra è sorretto da una struttura con profilati in acciaio verniciati bianco che rendono l'ambiente molto elegante. Di colore bianco è anche la ringhiera in acciaio che protegge il vuoto creato al piano terra.

L'impiantistica è stata molto curata; tutti i locali sono dotati di impianto di climatizzazione estiva ed invernale, con due motori ubicati al piano interrato che consentono l'uso separato e sezionato dei due livelli, di marca Lennox. Un appropriato impianto elettrico con giochi di luce diffusa e ben equilibrata.

Impianto di filodiffusione, di videoproiezioni e di allarme completano la dotazione impiantistica.

Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco e parte delle finestre dotati di inferriate antintrusione.

L'unità è in ottime condizioni di manutenzione.

L'agibilità del locale risulta essere stata richiesta in data 15 ottobre 2004.

2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI - PROVENIENZA
---	--

BENE 1 sito in Via Augusto Murri n. 57 di Torre San Patrizio, Piani Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 44:

in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO C.F.: --- Omissis ---.

STORIA CATASTALE E PROVENIENZA:

All'impianto meccanografico del 21/02/1976 l'originaria particella **343** del foglio **6** aveva una superficie di 2.500 mq. con qualità di Ente Urbano.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Francesco Ciuccarelli con sede in Fermo, in data **14.01.2002** rep. 11879, trascritto a Fermo il 17.01.2002 al n. 268 Reg. Part. e successivo atto di trasferimento di sede sociale a rogito Notaio Piergiorgio Moschetta con sede in Civitanova Marche in data 23.01.2002 rep. 74860/6791 trascritto a Fermo il 12.02.2002 al n. 665 Reg. Part. la Società --- Omissis --- acquista dalla Società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio gli immobili identificati con il Foglio 6 particella 343.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Michele Gentilucci con sede in

Morrovalle in data **09.11.2006** rep. 32014/7731 la Società --- Omissis --- con sede in Civitanova Marche contrada Maranello 15, vende e trasferisce a favore della società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato nn. 9/11, al prezzo di €. 325.000,00 il seguente immobile:

Fabbricato ad uso artigianale-industriale da cielo a terra con corte esclusiva, in pessimo stato di conservazione, inagibile, ubicato nel Comune di Torre San Patrizio Via Augusto Murri n. 57, precisamente costituito da:

- Opificio Industriale tra i piani primo sottostrada, terra e primo, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la particella 343 sub 1 categoria D/7 r.c. di €. 4712,15;

- Opificio Industriale al piano secondo, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la particella 343 sub 2 categoria D/7 r.c. di €. 3994,28.

* **Con Verbale di Assemblea per MUTAMENTO di DENOMINAZIONE** a rogito notaio Michele Gentilucci con sede in Morrovalle in data **14.11.2017** rep. 45991 Raccolta 17056 la Società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato n. 9/11 muta la denominazione aziendale in "--- **OMISSIS** ---" con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato nn. 9/11.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Michele Gentilucci con sede in Morrovalle in data **26.03.2007** rep. 32729/8224 i Signori --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis --- cedono e vendono a favore della società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato nn. 9/11, al prezzo di €. 43.440,00 il seguente immobile ubicato nel Comune di Torre San Patrizio, Via Murri:

- Appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.620 riportato in Catasto Terreni al Foglio 6 con le particelle **792** e **795**.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Michele Gentilucci con sede in Morrovalle in data **09.09.2010** rep. 37957/11708 l'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Arcidiocesi di Fermo con sede in Fermo largo Fogliani n. 5 cede e vende a favore della società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato nn. 9/11, al prezzo di €. 12.000,00 i seguenti immobili ubicati nel Comune di Torre San Patrizio e precisamente:

- Appezzamenti di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati 7.605 riportati in Catasto Terreni al Foglio 6 con le particelle **59, 285, 687** e **689**.

BENE 3 sito in Via Vigevano 33 di Milano, Piano Interrato e Terra, nei pressi di Piazzale Stazione Genova, zona Navigli:
in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO
C.F.: --- Omissis ---

STORIA CATASTALE E PROVENIENZA:

All'impianto meccanografico del 01/01/1966 l'originaria particella 512 del foglio 473 aveva una superficie di 1.640 mq. con qualità di Ente Urbano.

Con frazionamento in atti dal 16/10/2012 n. MI0753884 la particella 512 del foglio 473 viene ridotta nella sua consistenza a mq. 1.564 con la qualità sempre di Ente Urbano variando inoltre la particella 664.

Con Tipo mappale del 16/10/2012 protocollo n. MI0753884 in atti dal 16/10/2012, la particella 473 non varia nella sua consistenza rimanendo sempre Ente Urbano variando inoltre la particella 136.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Paolo LOVISETTI di Milano, in data **16.07.2003** rep. N. 271073 Raccolta n. 34900, Registrato a Milano ed ivi trascritto il 23/07/2003 al n. 41293 R.P., la società --- Omissis --- diventa proprietaria dell'unità immobiliare in Comune di Milano, Via Vigevano 33 distinta al NCEU foglio 473 mappale 512 sub 731;

* **Con contratto** in data 18.07.2003 n. 4372674 l'unità immobiliare in oggetto viene concessa in Leasing immobiliare alla società --- Omissis --- e che il corrispettivo veniva pattuito in complessivi €. 899.763,21 oltre iva;

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Dott. Michele Gentilucci in Morrovalle, in data **20.11.2013** rep. N. 41837 Raccolta n. 14267, Registrato a Macerata ed ivi trascritto il 13/12/2014 al n. 45548 R.P., la società --- Omissis --- --- Omissis --
- vende alla Società --- Omissis --- l'unità immobiliare in Comune di Milano, Via Vigevano 33 e precisamente:

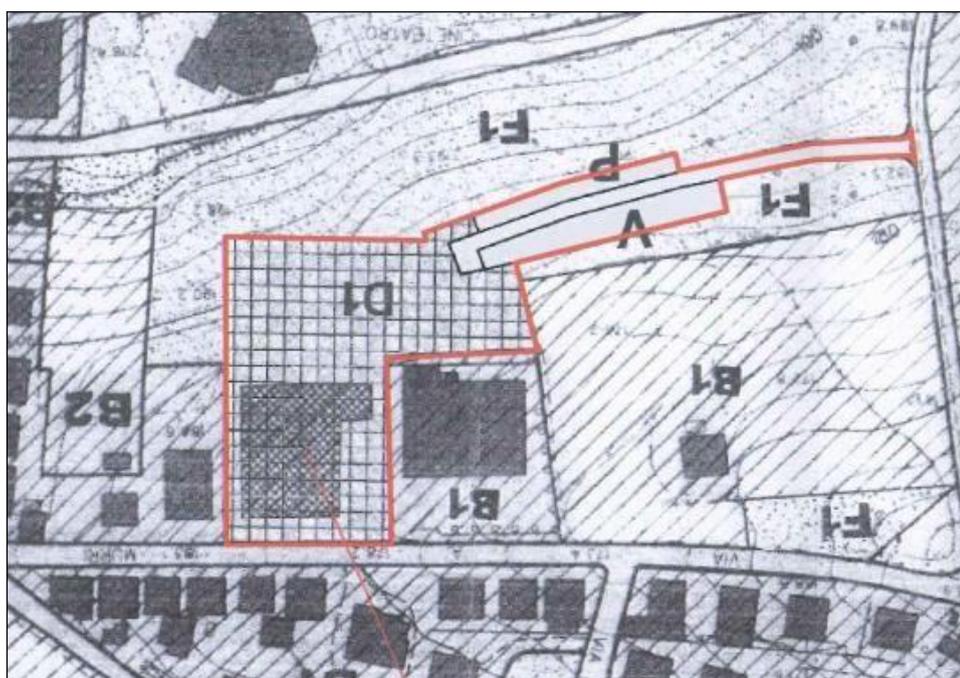
- laboratorio ai piani terra e primo sottostrada, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 473 mappale 512 sub 731, z.c. 2 categoria C/3 classe 8 consistenza mq. 272 R.C. €. 941,19 oltre ai diritti sulle quote di comproprietà delle parti comuni in particolare il diritto di uso esclusivo e perpetuo del cortile pertinenziale identificato in Catasto Fabbricati come area urbana e riportato al Foglio 473, particella 246 subalterni 702 e 703.

* **Con Verbale di Assemblea per MUTAMENTO di DENOMINAZIONE** a rogito notaio Michele Gentilucci con sede in Morrovalle in data **14.11.2017** rep. 45991 Raccolta 17056 la Società --- **OMISSIS** --- con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato n. 9/11 muta la denominazione aziendale in "--- **OMISSIS** ---" con sede in Torre San Patrizio Via dell'Artigianato nn. 9/11.

Vengono allegati Elaborati Planimetrici dove recuperati, Visure Storiche catastali e Planimetrie catastali (**Allegato 3**):

3 | **REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

UTILIZZAZIONE URBANISTICA del **BENE 1**:



Le aree del Bene n. 1 nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Torre San Patrizio adottato con Delibera n. 34 del 30.04.1999 e approvato con delibera del C.P. n. 60 del 10.6.2003 in Variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160 del 07.09.2010 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 21.1.2013, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio	Particella	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente
6	Porz 792- Porz 795- 59- 285- 687-689	ZONA F1 Spazi pubblici attrezzati per lo sport così come regolamentata dagli articoli 37 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione e V Verde e parcheggio Pubblico
6	343-porz 792 e porz 795	Zona D1 essuto prevalentemente produttivo di completamento

UTILIZZAZIONE URBANISTICA del BENE 3:



L'immobile nel PRG Vigente del Comune di Milano ricade in zona R 6.2 Residenziale.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Come potuto accertare, dove è stato possibile causa i tempi ristretti di consegna del presente elaborato, presso il Settore Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare e Torre San Patrizio e a seguito di specifiche richieste di accesso ai documenti amministrativi del 21.12.2018 ([Allegato 4](#)), le pratiche relative sia alla Società "---- Omissis ----" che alla Società "---- Omissis ----" vengono così riassunte ([Allegato 5](#)). Si precisa che non risultano pendenze di procedure amministrative conseguenti ad eventuali irregolarità edilizie accertate e che, nonostante specifica richiesta di rilascio di attestazione comprovante la regolarità edilizia ed urbanistica protocollata in data 21.12.2018, gli Uffici preposti non hanno ancora rilasciato nessuna attestazione:

BENE N. 1			
IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 343 FOGLIO 6 "---- OMISSIS -- --"			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-	3-1960	11.03.1960	Costruzione di un calzaturificio rilasciato alla ditta --- Omissis ---
-	196	13.02.1967	Sopraelevazione Calzaturificio Industriale rilasciato alla ditta --- Omissis ---
1118-86	121	18.06.1992	Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata alla Società -- Omissis --- c.f. --- Omissis ---
01-2009	4677 SUAP	10.09.2013	Ristrutturazione con ampliamento di un opificio esistente rilasciato alla --- Omissis ---

Per quanto riguarda l'Agibilità della struttura, la stessa è stata rilasciata in data 5 marzo 1971, ma attualmente l'edificio è inagibile come da Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torre San Patrizio in data 27.10.2006 Prot. N. 5091.

In data 8.8.2013 è stata stipulata tra la --- Omissis --- ed il Comune di Torre San Patrizio, la convenzione Rep 547 regolante la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito della ristrutturazione in variante al PRG e in data 10.06.2013 la polizza fideiussoria n. 6055500562828 emessa dalla Società Milano Assicurazioni Spa Agenzia 6055 di Civitanova Marche a favore del Comune di Torre San Patrizio per l'importo di €. 71.560,58 corrispondente all'ammontare del valore di tutte le opere di urbanizzazione compresi eventuali imprevisi, spese generali e Iva al 10% a carico della proprietà (come da Computo Metrico Allegato).

Il lavori di cui al Titolo Unico n. 1 sono iniziati in data 08/09/2014 giusta comunicazione del 6.9.2014 n. 4997 di prot. ma ad oggi con Stato d'Avanzamento stimato all' 1% e in data 28.07.2017 prot. 3549 è stata presentata domanda di proroga di 24 mesi, proroga concessa in data 22 dicembre 2017 Prot. 5994.

Con il Titolo Edilizio rilasciato, è prevista la ristrutturazione completa dell'edificio esistente necessaria per l'adeguamento dello stesso alle moderne esigenze produttive.

Nello specifico la ristrutturazione in oggetto prevede lo smantellamento completo della centrale termica e della cabina di trasformazione elettrica che con le attuali normative non possono trovare collocamento al piano interrato.

La centrale termica verrà realizzata al piano terra, nella parte sud dell'edificio, con accesso dalla corte interna dello stesso, mentre la cabina Enel sarà ubicata nella parte sud dell'area oggetto di intervento nel rispetto di tutte le modalità costruttive dettate dall'ente erogatore del servizio.

Il piano interrato dell'edificio sarà quindi destinato a semplice ripostiglio di servizio dell'attività, con accesso dalla scala modificata rispetto a quella esistente, da cui si accede dall'ingresso nord del piano terra dell'edificio stesso.

Il piano terra dell'edificio in oggetto sarà ristrutturato al fine di potervi ubicare il reparto produttivo vero e proprio del calzaturificio.

A tale scopo è stata prevista la demolizione della porzione della porzione sud-ovest dell'edificio stesso al fine di creare un collegamento adatto al transito anche dei mezzi pesanti.

All'interno del piano terra saranno eseguiti lavori al fine di realizzare ex novo il blocco servizi igienici nella parte sud est, oltre all'installazione di un vano ascensore e locale modelleria nella parte nord.

Ancora a sud è prevista la realizzazione all'esterno di un altro vano ascensore che collegherà il piano terra al secondo per il trasferimento dei prodotti finiti, oltre alla costruzione di un nuovo locale centrale termica in concomitanza con il rifacimento più a sud dell'attuale muro di sostegno, in modo da ampliare la corte di pertinenza e permettere una più agevole manovra di tutti i mezzi in transito.

Il piano primo dell'edificio vedrà la modifica dei divisori interni, la chiusura delle aperture verso il laboratorio al piano terra ed alla creazione di un vano di collegamento con l'ascensore posto sul lato est.

Per il piano secondo, fermo restando la demolizione del corpo accessorio sud-ovest la ristrutturazione in progetto prevede²² a questo livello l'ubicazione di tutta la parte

direzionale e commerciale dell'attività del calzaturificio, con realizzazione di tutti gli uffici, del magazzino prodotti finiti, dello show room campionario e dei servizi igienici.

Di particolare rilevanza le modifiche apportate al lato sud del piano con la creazione prima di tutto dell'ingresso principale al fabbricato mediante rampa-scalinata con struttura portante in acciaio passante sopra la corte di pertinenza.

In merito ai prospetti saranno posti in opera pannelli frangisole su tutti i lati dell'edificio al livello del piano primo e piano secondo.

Sarà oggetto di ristrutturazione anche l'intera copertura del fabbricato con il rifacimento completo dell'impermeabilizzazione della stessa, del manto di copertura, dei canali di gronda e dei canali di scolo.

E' prevista la tinteggiatura esterna delle facciate e chiaramente il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici.

Il progetto prevede anche la realizzazione di un nuovo edificio nella porzione sud dell'area di proprietà, elevato a due piani fuori terra.

BENE N. 3			
IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 473 Foglio 512 sub 731 "---- OMISSIS -- --"			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-	-	Ante 1967	Opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967
-	117548/20426/86	25.07.1898	Concessione Edilizia in sanatoria
DIA	14709.176	07.04.2003	Denuncia di inizio attività
DIA	47.272.176/2001	20.12.2001	Denuncia di inizio attività
DIA	4683176/02	07.02.2002	Denuncia di inizio attività
DIA	0183636-400	23.10.2002	Denuncia di inizio attività
DIA	3140176-03	27.01.2003	Denuncia di inizio attività
DIA	5.877.178/03	13.02.2003	Denuncia di inizio attività
DIA	748592/03	6.11.2003	Denuncia di inizio attività
DIA	714279/2003	29.10.2003	Denuncia di inizio attività

Per quanto riguarda l'agibilità della struttura, la stata è stata richiesta in data 15 ottobre 2004.

Da quanto accertato tramite rilievi effettuati sul posto, sulla scorta della documentazione fornita e reperita dal sottoscritto e dall'incontro con i tecnici dei Comuni non sono emerse difformità.

ACCATASTAMENTO:

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di

aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Per gli immobili oggetto di perizia tale obbligo non sussiste.

Solo nel caso si proceda al cambio di destinazione d'uso del fabbricato in Sant'Elpidio a Mare che, all'atto del sopralluogo, risulta essere usato in maniera promiscua, sarà necessario effettuare una variazione catastale.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Per quanto riguarda la parte elettrica, gli impianti, ad esclusione dell'immobile grezzo di Sant'Elpidio a Mare e dell'immobile di Torre San Patrizio (inagibile), sono funzionanti e per quanto potuto accertare conformi alle normative vigenti.

Nella valutazione dei cespiti, gli impianti si intendono compresi.

SITUAZIONI AMBIENTALI:

Non è stata riscontrata presenza di eternit o situazioni ambientali critiche ad esclusione del sito di Torre San Patrizio.

Nel piano interrato è necessario provvedere allo smantellamento completo della centrale termica e della cabina di trasformazione elettrica, inoltre va bonificata una vasca interrata, ubicata nella corte esterna, di raccolta di polveri di scarto di materiali lavorati.

Non è stato possibile reperire dei preventivi da ditte specializzate e pertanto si ipotizza un costo da sostenere per tale intervento pari ad **€. 10.000,00**.

CONVENZIONE URBANISTICA

E' stata sottoscritta tra la Società --- Omissis --- (ora --- OMISSIS ---) e il Comune di Torre San Patrizio, Convenzione Urbanistica Rep. 547 del 08.08.2013 per gli obblighi dovuti alla Realizzazione e cessione delle Opere di Urbanizzazione nell'ambito della Ristrutturazione con ampliamento dell'opificio sito in Via Murri in Variante al PRG (**Allegato 6**), nella fattispecie di un parcheggio pubblico, un'area a verde pubblico e di un tratto di strada.

E' stata rilasciata dalla Compagnia Assicurativa Milano Assicurazioni Spa - Agenzia 6055 di Civitanova Marche - per l'importo di €. 71.560,58 polizza fideiussoria corrispondente all'ammontare del valore di tutte le opere di urbanizzazione compresi eventuali imprevisti, spese generali ed iva 10%.

Nel contratto fideiussorio è stata trasferita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni dalla richiesta scritta, con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice. Inoltre il fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'articolo 1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con la Proprietà.

4	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
---	---

Da quanto potuto accertare, lo stato di possesso dei beni identificati in perizia è così attribuito (**Allegato 7**):

BENE N. 1 - In uso diretto della proprietà --- **OMISSIS** ---, immobile inagibile e in corso di ristrutturazione.

BENE N. 3 - In uso diretto della proprietà --- **OMISSIS** ---, show room.

5	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
---	--

BENI INTESTATI ALLA SOCIETA' --- OMISSIS --- (ora --- OMISSIS ---)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2007 - Registro Particolare 37 Registro Generale 165 Pubblico ufficiale Notaio GENTILUCCI MICHELE Repertorio 32311/7953 del 28/12/2006 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in TORRE SAN PATRIZIO (AP). ([Allegato 8](#))

ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2016 - Registro Particolare 2197 Registro Generale 316 Pubblico ufficiale Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 37799/15292 del 18/01/2016 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in MILANO.

BENI INTESTATI ALLA SOCIETA' --- OMISSIS ---

ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2007 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 9579 Pubblico ufficiale Notaio GIANFERRO PACIFICO in Macerata Repertorio 85108/29632 del 30/08/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SANT'ELPIDIO A MARE (AP).

6	AREE DEMANIALI
---	-----------------------

I beni non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 del c.c. di ente pubblico.

7	USI CIVICI - BENI CULTURALI
---	------------------------------------

Dagli accertamenti effettuati è risultato:

- che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- che i diritti sui beni del debitore non sono di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra richiamati;
- che gli immobili non sono riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali o paesaggistici.

8 INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Per i beni periziati risulta costituito il Condominio per il solo immobile di Milano con la denominazione "Supercondominio VIGEVANO 33" ([Allegato 9](#)).

I millesimi di proprietà generale sono 20,410 e l'Amministratore in carica è lo

Studio del Rag. Calvi Emanuele sito in Piazza San Bolivar 11 di Milano.

Allo stesso è stata richiesta con pec del 27 dicembre 2018 Dichiarazione concernente informazioni in merito all'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione; informazioni in merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate ma per le quali il termine di pagamento della relativa obbligazione non sia ancora scaduto; informazioni in merito ad eventuali spese condominiali il cui termine di pagamento sia scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta; informazioni in merito ad eventuali cause in corso per il condominio.

Con pec del 17 gennaio 2019 l'Amministratore di Condominio così relaziona:

- 1) l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari ad €. 3.000,00;
- 2) non ci sono spese straordinarie deliberate;
- 3) le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente richiesta son pari ad €. 4.337,93;
- 4) non ci sono cause in corso per il condominio.

9 VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La **superficie esterna lorda** (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici ([Allegato 10](#)), i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*, ([Allegato C del DPR 138/98](#)) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	26	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne		100%

Geom. Roberto Carafa
Studio Tecnico

Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala

esclusivi.

pertanto si ottengono i seguenti parametri:

BENE 1 sito in Via Augusto Murri n. 57 di Torre San Patrizio, Piani Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 44:

Foglio 6 particella 343

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
1	1	Centrale Termica	NO	S1	72,00	50%	36,00
	2	Capannone	SI	T	1180,00	100%	1.180,00
	3	Reparto Servizi	NO	T	110,00	100%	110,00
	4	Reparto Uffici e Mag	NO	T	217,00	100%	217,00
	5	Sale mostra	NO	1°	65,00	100%	65,00
	6	Abitazione Custode	NO	1°	95,00	100%	95,00
	7	Balconi	NO	1°	12,00	30%	3,60
	8	Capannone	SI	2°	1278,00	100%	1278,00
	9	Ballatoi	NO	2°	98,00	20%	19,60
						Totale	3.004,20

La Superficie dell'intero immobile quale somma delle superfici dei diversi piani, misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda), misura complessivamente mq. 2.945,00 ad esclusione di balconi e della Centrale termica.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie raggiunte ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 3.004,00**.

BENE 3 sito in Via Vigevano 33 di Milano, Piano Interrato e Terra, nei pressi di Piazzale Stazione Genova, zona Navigli

Foglio 473 particella 512 sub 731

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raggiungimento	Mq. virtuali
1	1	Deposito	NO	S1	184,00	77%	142,00
	2	Laboratorio	SI	T	135,00	100%	135,00
						Totale	277,00

La Superficie dell'intero immobile quale somma delle superfici dei diversi piani, misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 319,00.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 277,00**.

Considerazioni generali sui coefficienti di Ragguaglio utilizzati.

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico.

All'interno del capannone tipico sono presenti superfici degli accessori diretti (ufficio - locali a disposizione del personale - magazzini/fondaci) con caratteristiche costruttive simili o poco superiori/inferiori.

Nel caso specifico la struttura in esame è una struttura inagibile, dove la vetustà ha creato una uniformità degli ambienti e pertanto si è ritenuto corretto non ragguagliare i vani ad eccezione della Centrale Termica, dei balconi e ballatoi.

Per quanto riguarda il Bene 2, immobili in Sant'Elpidio a Mare, la struttura al grezzo verrà valutata a corpo, mentre per l'immobile ultimato si è fatto riferimento al DPR 138/98.

Infine, per lo show room di Via Vigevano a Milano, prudenzialmente si è adottato un coefficiente per il piano sottostrada tale da ragguagliare la superficie a quella calcolata dall'Agenzia delle Entrate.

Per gli altri coefficienti si fa riferimento al DPR 138/98 e alle ISTRUZIONI PER LA

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE emesse dall'Agenzia del Territorio.

STIMA E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, in modo particolare quelli a destinazione industriale e commerciale, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

Nel territorio di Torre San Patrizio non esistono realtà industriali che occupano immobili come quello in esame.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma va determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di edifici industriali-commerciali in condizioni normali al quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello relativo all'Edilizia Industriale per costruzione di - Edificio industriale su più livelli "E9" (simile per tipologia agli immobili oggetto di stima) al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

– della vetustà del complesso;
– dello stato di manutenzione e conservazione;
– della funzionalità e localizzazione,
e soprattutto del valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in forte calo.

Da considerare anche il fatto che la struttura, dichiarata inagibile, attualmente è oggetto di un Ristrutturazione con ampliamento solo iniziata, i cui termini triennali sono scaduti e prorogati per altri 24 mesi.

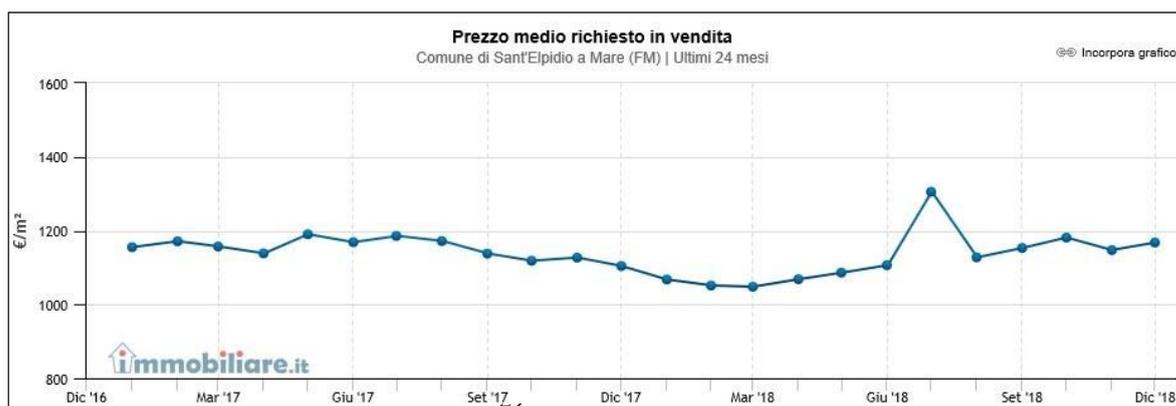
▪ Per i complessi industriali, si adotterà il criterio del “valore di surrogazione”, che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (industriale/commerciale) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima. Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (come nella fattispecie) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue specifiche esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

▪ Per gli immobili a destinazione residenziale si userà il procedimento MCA (Metodo del Confronto di Mercato). Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse o in corso sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nei grafici che seguono, viene rappresentato l'andamento dei prezzi di vendita per gli immobili di Sant'Elpidio a Mare e Milano. Per Torre San Patrizio tale dato non è disponibile.

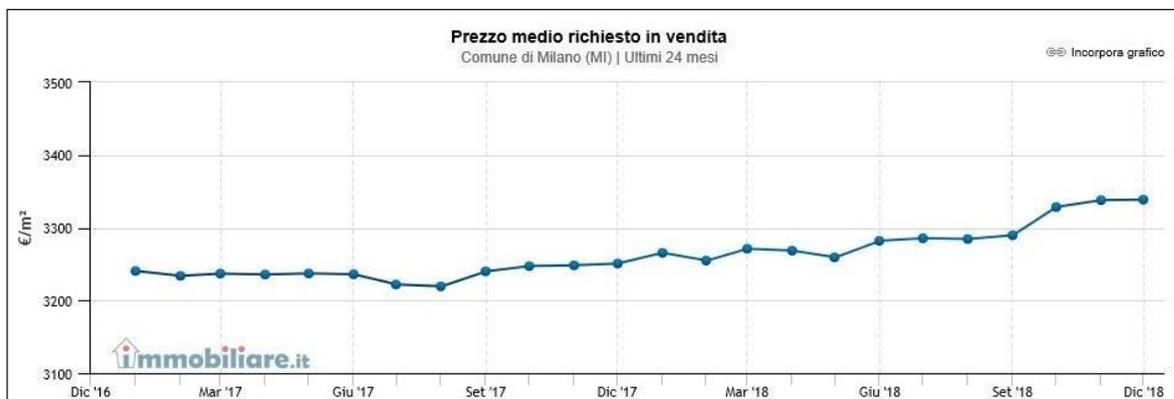
▪ Per i terreni si è fatto riferimento ai valori dei terreni agricoli della Provincia di Fermo pubblicazione Exeo Edizioni.



Via Volturmo n° 54 - 63821 Porto Sant'Elpidio (FM)

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Dicembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.339 per metro quadro, contro i € 3.251 registrati il mese di Dicembre 2017 (con un aumento del 2,70% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2018, con un valore di € 3.339 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Agosto 2017: per un immobile in vendita sono stati richiesti € 3.219 per metro quadrato.



INDAGINE DI MERCATO (Allegato 11).

BENE N. 1 = Per l'Opificio di Torre San Patrizio, pur avendo a disposizione una recente ricerca effettuata per monitorare il mercato immobiliare dell'area interessata, non si ritiene necessario evidenziare i risultati ottenuti in quanto la valutazione viene effettuata a Valore di Surrogazione.

A titolo puramente informativo, si riportano i dati ricavati dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Fonte :	AGENZIA DELLE ENTRATE: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI
<i>Provincia di Ascoli Piceno - Comune di Torre San Patrizio</i>	
<i>Zona B1 - Centrale - Capoluogo e Dintorni.</i>	
<i>Tipo di destinazione: Produttiva</i>	
<i>Dati rilevati ai soli fini statistici.</i>	

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	500	660	L	2,5	3,3	L

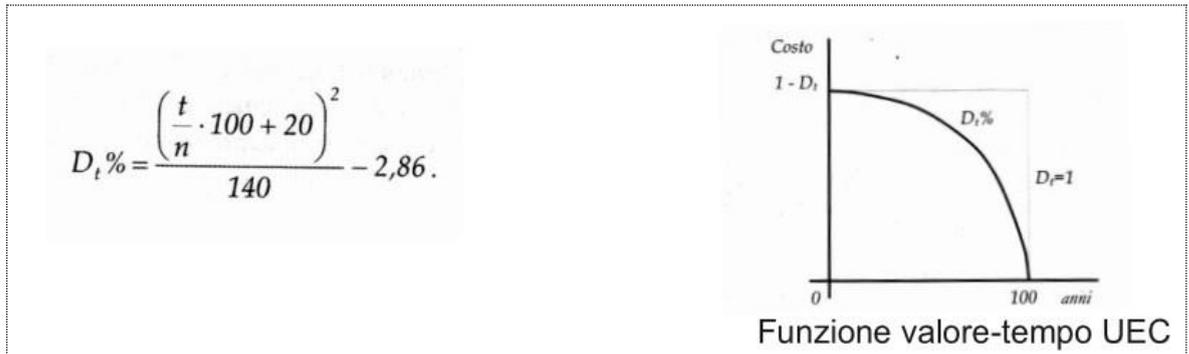
Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio ai fini di una stima col criterio del **valore di surrogazione**, si è fatto riferimento ad una pubblicazione ritenuta fondamentale per gli addetti al settore, "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita ed annualmente aggiornata dalla DEI che fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici-estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Vista la tipologia del fabbricato in oggetto, anche in riferimento all'anno di costruzione, è stata esaminata la seguente tipologie di fabbricato:

- Edificio industriale su più livelli "E9"

Il costo a mq. dell'edificio preso a campione è risultato attestarsi attorno ad €.
767,00/mq.. 30

Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:



dove D rappresenta il coefficiente di deprezzamento del valore a nuovo ed A (t/n) il rapporto tra l'età in anni dell'edificio e la sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente di deprezzamento C_d

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{Rip}:

$$V_{Rip} = C_d \times C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato industriale, ai fini della presente stima immobiliare e per le caratteristiche riscontrate, si può assumere pari a 60 anni. A questo proposito si osservi che l'immobile in questione ha 52 anni (si considera l'intervento di ampliamento e sopraelevazione del 1967) e che, anche con opportuni interventi di manutenzione, sarà in grado di resistere per pochi anni.

Quindi risulta

$$A = 86,67$$

$$D = 78,40 \%$$

$$C_d = 21,60 \%$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato risulta pari a

$$V_{Rip} = 0,2160 \cdot 767,00 = 165,67 \text{ € /mq}$$

A questo punto, sotto un profilo estimativo, sono secondarie le valutazioni sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei complessi oggetto di valutazione.

A tale valore, vanno aggiunti il valore del terreno, (sistemazioni esterne già computate), degli oneri professionali, di urbanizzazione e di allacciamento, valutati in percentuale pari al 25 %. Pertanto il valore di riproduzione deprezzato risulta in definitiva pari ad **€/mq. 207,00**.

Per i Terreni circostanti il fabbricato tutti classificati come Seminativo Arborato, si considera il Valore medio di **€ 21.500,00** ad ettaro.

BENE N. 3 = Per l'unità immobiliare di Milano avente destinazione Laboratorio e relativa corte esclusiva, si riporta il calcolo effettuato con il metodo **MCA**. Sono stati presi a paragone tre immobili:

- 1) Loft/Open Space Via Vigevano – Prezzo di vendita € 1.290.000,00 – Locali 4 – Riscaldamento autonomo – Ascensore – Bagni 2 – Piano Terra – Stato: Ottimo/Ristrutturato – Superficie mq. 210.
- 2) Loft/Open Space Via Mortara 7 Milano – Prezzo di vendita € 1.350.000,00 –

Locali 5 - Riscaldamento autonomo - Terrazzo - Bagni 2 - Piani 1 - Stato: Buono/Abitabile - Superficie mq. 245.

- 3) Loft/Open Space Milano - Prezzo di vendita €. 1.180.000,00 - Locali 5 - Riscaldamento autonomo - Ascensore - Bagni 2 - Piano Terra - Stato: Buono/Abitabile - Superficie mq. 159.

Data	23/12/2018			
ID Perizia	C.P. 2/2018			
Cliente	RED 1971 SRL			
MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 1.290.000,00	€ 1.350.000,00	€ 1.180.000,00	
SCONTO (%)	6,00%	6,00%	6,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 1.212.600,00	€ 1.269.000,00	€ 1.109.200,00	
data (mesi)	1	1	1	0
superficie princip.	210	245	159	272
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	20
bagni n.	2	2	2	2
piano	0	0	0	0
ascensore	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	OTTIMO	BUONO	OTTIMO	SCARSO
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	OTTIMA	OTTIMA	OTTIMA	BUONA
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	C - D
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	210	245	159	278
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 5.774,29	€ 5.179,59	€ 6.976,10	€ 5.179,59
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 2.021,00	-€ 2.115,00	-€ 1.848,67	
superficie princip.	€ 5.774,29	€ 5.179,59	€ 6.976,10	
superficie giardino	€ 258,98	€ 258,98	€ 258,98	
superficie box	€ 2.589,80	€ 2.589,80	€ 2.589,80	
superficie p.auto coperto	€ 2.071,84	€ 51,80	€ 51,80	
superficie p.auto scoperto	€ 1.553,88	€ 258,98	€ 258,98	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	€ 12.126,00	-€ 12.690,00	€ 11.092,00	
ascensore	€ 60.630,00	€ 63.450,00	€ 55.460,00	
stato manutentivo	€ 41.700,00	€ 41.700,00	€ 41.700,00	
panoramicità	€ 60.630,00	€ 63.450,00	€ 55.460,00	
dotazione tecnologica	€ 24.252,00	€ 25.380,00	€ 22.184,00	
classe energetica	€ 36.378,00	€ 38.070,00	€ 33.276,00	
epoca costruttiva	€ 36.378,00	€ 38.070,00	€ 33.276,00	
TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 1.212.600,00	€ 1.269.000,00	€ 1.109.200,00	€ 1.377.882,54
data	-€ 2.021,00	-€ 2.115,00	-€ 1.848,67	0
superficie princip.	€ 321.134,69	€ 139.848,98	€ 585.293,88	272
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 31.077,55	€ 5.179,59	€ 5.179,59	20
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	2
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	-€ 60.630,00	€ 0,00	-€ 55.460,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 166.800,00	-€ 125.100,00	-€ 166.800,00	SCARSO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	-€ 24.252,00	-€ 25.380,00	-€ 22.184,00	BUONA
classe energetica	€ 36.378,00	€ 38.070,00	€ 33.276,00	C - D
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 1.347.487,24	€ 1.299.503,57	€ 1.486.656,80	€ 1.377.882,54
valore minimo				€ 1.299.503,57
valore massimo				€ 1.486.656,80
Divergenza percentuale assoluta:		12,59%		
ATTENDIBILE:		VERO		
	EURO	EURO/MQ		
COMPARABLE 1	€ 1.347.487,24	€ 6.416,61		
COMPARABLE 2	€ 1.299.503,57	€ 5.304,10		
COMPARABLE 3	€ 1.486.656,80	€ 9.350,04		
SUBJECT	€ 1.377.882,54	€ 4.956,41		

VALORE DA ATTRIBUIRE AI BENI:

BENE 1 sito in Via Augusto Murri n. 57 di Torre San Patrizio, Piani Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 44:

in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO C.F.: --- Omissis ---,

Lotto così composto:

- Piano terra avente una superficie coperta di circa 1.507,00 metri quadrati avente destinazione di Reparto Lavorazione così suddiviso: Blocco Uffici e Magazzino Pellame - Blocco Officina e Ripostigli/Magazzino - Blocco Caldaie e Quadri Elettrici e Blocco Lavorazione, con Locale Centrale Termica al Piano Primo Sottostrada, Sale locali di servizio al Piano Primo Soppalcato e Blocco Abitazione Custode al Piano Primo.
- Piano Secondo avente una superficie coperta di circa 1.278,00 metri quadrati oltre a mq. 98,00 di Balconi così suddiviso: Blocco Lavorazione, Uffici e Servizi Igienici.
- Terreno incolto della Superficie complessiva di mq. 11.225,00.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie Virtuale MQ.	€. / MQ.	TOTALE
1	OPIFICIO INDUSTRIALE	3.004,00	207,00	€. 621.828,00
			Totale	€. 621.828,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale dell'Opificio Industriale, come sopra calcolata, risulta pari ad €. 207,00.

In via prudenziale si ritiene di dover detrarre dal valore ricavato gli oneri previsti dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta con il Comune di Torre San Patrizio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, difficilmente attuabili, pari ad €. 71.560,58.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

<u>Intervento di Bonifica del sito:</u>	€. 10.000,00
<u>Oneri Convenzione Urbanistica:</u>	€. 71.560,58
Sommano	€. 81.560,58

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 81.560,58. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 179,85**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta

pari ad € 540.000,00 in c.t.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie Catastale MQ.	€ / MQ.	TOTALE €.
2	TERRENO	11.225,00	2,15	24.133,75
			Totale	24.133,75

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE UNO

€ 564.000,00

(Euro cinquecentosessantaquattromila/00)

BENE 3 sito in Via Vigevano 33 di Milano, Piano Interrato e Terra, nei pressi di Piazzale Stazione Genova, zona Navigli:

in piena proprietà alla società --- **OMISSIS** --- con sede in TORRE SAN PATRIZIO C.F.: --- Omissis ---

Unità così composta:

- Piano interrato avente una superficie lorda di mq. 184,00 con altezza interna pari a ml. 2,40 con destinazione Deposito con cucina, ripostiglio, bagno e scala interna di collegamento al piano terra.
- Piano terra avente una superficie lorda di mq. 135,00 con altezza interna pari a ml. 3,33 con destinazione Laboratorio oltre ad un bagno con antibagno, salotto e cortile ad uso esclusivo.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie Virtuale MQ.	€ / MQ.	TOTALE
3	LABORATORIO	277,00	4.956,00	€ 1.372.812,00
			Totale	€ 1.372.000,00

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Debiti condominiali:

€ 4.337,93

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad € 4.337,93. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad € 4.940,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta

pari ad € 1.368.000,00 in c.t.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE TRE

(Euro unmilliontrecentosesantottomila/00)

€ 1.368.000,00

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Giudice Delegato nella Procedura di Concordato Preventivo della ditta --- OMISSIS ---, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità della Società "---- OMISSIS --" con sede in --- Omissis ---, nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuati e descritti nel corpo della perizia, in totali --- **Omissis** ---).

=====

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto Perito Stimatore rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti posti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

ALLEGATI PARTE SECONDA

1. **Atti di provenienza**
2. **Documentazione fotografica**
3. **Documentazione catastale**
4. **Richieste Enti**
5. **Pratiche Edilizie**
6. **Convenzione Urbanistica**
7. **Contratti**
8. **Ispezioni Ipotecarie**
9. **Richiesta Amministratore di Condominio**
10. **Planimetrie misure campione**
11. **Indagine di Mercato**

Porto Sant'Elpidio 21.01.2019

IL TECNICO
(Geom. Roberto Carafa)