

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto : Determinazione del Valore di Mercato dei seguenti immobili:
- Opificio ad uso industriale con annessi uffici sito in Comune di Orciano di Pesaro, Via S.Silvestro.
all'interno della Liquidazione Giudiziale n.5/2023

Proprietà:

██████████
con sede in Orciano di Pesaro

P.IVA ██████████

1. INCARICO – INFORMAZIONI GENERALI:

Il sottoscritto Campagna Geom. Alberto con Studio Tecnico in Pesaro, Via Giolitti n.159, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro - Urbino con il n.1368, ha ricevuto incarico in data 29.mag.2023 dalla Dott.ssa Marini Monica e Avv. Gaia Cesaroni, Curatrici della Procedura per la Liquidazione Giudiziale n.5/2023 di ██████████
È stato effettuato un sopralluogo all'immobile il giorno 20.lug.2023, sono stati esaminati tutti i documenti urbanistici e catastali ed i relativi dati; il tutto al fine di verificare gli elementi influenti sulla regolarità dei beni immobili interessati dalle valutazioni che seguono.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE:

Il complesso in cui sono inseriti le porzioni in parola è completamente recintato e ben delimitato, dall'ingresso principale comune si trovano due opifici artigianali, uno sulla destra ed uno sulla sinistra, al centro tra i due è ubicato un edificio ad uso promiscuo con un piano artigianale e sovrastanti appartamenti di civile abitazione.

L'immobile in oggetto rappresenta l'intera porzione a destra dell'ingresso ed è così composto:

Il capannone artigianale è stato costruito negli anni '90 ed è disposto su quattro piani e precisamente un piano secondo sottostrada con ampio deposito; un piano primo sottostrada con un ampio magazzino/deposito, laboratorio ed annesso ufficio; un piano terra comprendente un ampio laboratorio con annessi uffici ed un piano primo destinato agli uffici; completa la proprietà lo scoperto esclusivo circostante.

La stessa società è proprietaria di aree di terreno perimetrali al capannone artigianale, un piccolo frustolo come relitto stradale adiacente alla via pubblica, gli altri due appezzamenti agricoli.

3. DATI CATASTALI:

L'immobile in parola è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pesaro, con i seguenti dati:

OPIFICIO INDUSTRIALE

Catasto Fabbricati

Comune di Terre Roveresche (M379B),

Foglio 21, Mappale 599, Subalterno 4.

Dati di classamento: Cat. D/7, R.C. Euro 25.614,32

Via S.Silvestro 25, Piani S2-S1-T-1.

TERRENI

Catasto Terreni

Comune di Terre Roveresche (M379B),

Foglio 21, Mappale 676

Dati di classamento: Sup. 185 mq Qualità Semin Arbor Classe 2

R.D. Euro 0,91 – R.A. Euro 0,67

Foglio 21, Mappale 749

Dati di classamento: Sup. 4.103 mq Qualità Semin Arbor Classe 2

R.D. Euro 20,13 – R.A. Euro 14,83

Foglio 21, Mappale 750

Dati di classamento: Sup. 1.925 mq Qualità Semin Arbor Classe 2

R.D. Euro 9,44 – R.A. Euro 6,96

4. REGOLARITA' URBANISTICA:

L'unità in parola è stata costruita in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.623 del 11.giu.1991;
- Concessione Edilizia n.640 del 20.dic.1991;
- Concessione Edilizia n.901 del 23.mag.1998;
- Concessione Edilizia n.946 del 24.ago.1999;
- Concessione Edilizia n.977 del 17.apr.2000;
- Concessione Edilizia n.1082 del 05.giu.2003;
- Denuncia di Inizio Attività ai sensi della Legge 662/96 depositata il 20.giu.2003 con prot.3703;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.1133 del 20.mag.2005.

Dopo la costruzione della prima porzione è stata rilasciata Agibilità n.102 del 29.apr.1992 e successivamente non è stata richiesto alcun aggiornamento della stessa. E' stato effettuato l'ultimo deposito alla Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP e Difesa del suolo con Denuncia n.2505/04 cod.VNIQ (in variante alle precedenti versioni) del 21.dic.2004; non è stato trasmesso in Comune il deposito del Collaudo Strutturale.

Rispetto quanto approvato con l'ultimo Accertamento di Conformità è stato realizzato ed è ancora presente un ampliamento al piano terra nella porzione opposta all'ingresso. Alla luce di quanto sopra tale porzione è da considerarsi non conforme, pertanto non concorrerà alla successive analisi per la determinazione del valore di mercato.

Dall'analisi della pratica edilizia risulta che all'ottenimento dell'ultimo titolo abilitativo non è conseguita alcuna richiesta di Agibilità in aggiornamento all'originaria del 1992 (unica esistente), così come assieme alla nuova Agibilità si renderà necessario il Collaudo Strutturale derivante dalla Pratica GG.CC. di cui alla Denuncia n.2505/04 cod.VNIQ.

Urbanisticamente l'intera proprietà è inserita dal PRG nel Piano di Lottizzazione "Conciatore" – Zona Artigianale Mista Residenza D2 - Primo Comparto – Lotto13-14.

L'attuale normativa Vigente prevede un indice di $U_f=0,55$ mq/mq secondo il quale è possibile edificare una superficie di 6.707,00 mq relativa all'intero lotto. Come risulta dalla relazione allegata all'accertamento di conformità del 2005 attualmente sono stati edificati 6.696,41 mq esaurendo di fatto l'intera capacità edificatoria, si ritiene che le superfici residue non possano incidere in alcuna maniera nelle valutazioni che seguiranno.

5. COSTI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':

Come evidenziato nel precedente capitolo 4, sono presenti delle porzioni che non sono conformi sotto il profilo urbanistico per una consistenza di circa 1.300,00 mc., per la loro rimozione (in quanto non sanabili) sono necessarie delle opere, i cui costi sono stimati in € 30.000,00.

Vanno altresì indicati i costi per la richiesta di Agibilità e per il Collaudo Strutturale, le cui competenze professionali sono stimate in € 15.000,00.

Si precisa che, gli immobili di cui alla presente procedura ed oggetto del presente giudizio di Stima, non si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, VI comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero all'art.46, V comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario avrebbe potuto presentare, poiché l'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (ultima finestra del Condono Edilizio) al comma 25 indicava che "Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi." poiché superano tale limite di volumetria.

6. ASSUNZIONI:

Per gli immobili sopradescritti il valutatore ha accertato la provenienza alla [REDACTED] tramite:

- Atto di conferimento in società a rogito Notaio Annunziata Morico di Fano in data 19.10.2017 rep.53969 Trascritto a Pesaro il 23.10.2017 al n.7374 r.p. per l'opificio industriale.
- Atto di trasformazione di società a rogito Notaio Paolo Cioccia di Fano in data 21.10.1991 rep.32389 Trascritto a Pesaro il 24.12.1991 al n.7219 r.p. per le aree agricole.

7. GRAVAMI:

Per gli immobili in oggetto si allega elenco sintetico delle formalità risultanti dalle Ispesioni Ipotecarie effettuate al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio provinciale del Territorio di PESARO, dell'Agenzia delle Entrate.

Va inoltre specificato che per la vendita dei cespiti in oggetto e per garantirne l'accesso, andrà costituita una servitù coatta di passaggio sul Mappale 720 che risulta intestato a terzi.

I costi previsti per costituire tale servitù si stimano in € 2.000,00.

8. OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento della stima è occupato dalla società CMP srl in forza di contratto di affitto di azienda del 30.11.2022, autenticato dal Notaio Andrea Scocciati rep. n.48.024 racc. n.24.158, registrato ad Ancona il 07.12.2022 al n.10.382 serie 1T; modificato con atto del 22.04.2024 autenticato dal Notaio Andrea Scocciati rep. n. 50.405 racc. n. 25.518 e Registrato ad Ancona il 20.05.2024 al n. 3.626 serie 1T.

9. NOTIZIE VARIE:

Il fabbricato in oggetto sorge nel Comune di Orciano di Pesaro.

L'immobile di cui trattasi è un opificio con laboratorio, deposito e magazzino con annessi uffici ubicato in un'area singola e non all'interno di un polo industriale.

I collegamenti ai centri più importanti quali Fano e Marotta avvengono tramite le Strade Provinciali e Statali con collegamenti mediamente scorrevoli.

I rispettivi caselli autostradali distano circa 23 km ciascuno; circa 25 km distano le due stazioni ferroviarie.

L'insediamento dista meno di un chilometro dal centro abitato di Orciano dove sono presenti edifici di civile abitazione, attività commerciali, nonché tutte le infrastrutture ed i servizi alla cittadinanza.

La suddetta area è già notevolmente consolidata, non sono previsti nuovi insediamenti della stessa tipologia; all'interno della stessa area di proprietà ed anche nel lotto confinante sono presenti appartamenti di civile abitazione.

10. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

L'edificio si trova all'interno di una proprietà privata completamente recintata le cui aree sono in parte della ██████████ ed altre di soggetti terzi privati. L'intera area comprende due edifici produttivi tra i quali è collocata una struttura ad uso promiscuo con una porzione destinata alle abitazioni e l'altra destinata a laboratorio.

L'accesso a tutte le proprietà, ed in particolare alla porzione in oggetto, avviene dalla Via Pubblica tramite un'area di terreno, identificata con il mappale 720, di proprietà di terzi.

Il compendio immobiliare interessato dalle presenti valutazioni è distribuito su quattro piani dei quali il piano secondo seminterrato destinato a deposito; il piano primo seminterrato a magazzino, deposito e laboratorio; il piano terra a laboratorio con annessi uffici ed il piano primo destinato agli uffici.

Planimetricamente l'immobile ha forma rettangolare che scendendo di livello presentano sfalsamenti in pianta verso valle.

La struttura portante della porzione principale al piano terra è realizzata con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, con tamponamenti in pannelli prefabbricati in c.a.v.; la copertura è piana in pannelli in c.a.p. coibentati, impermeabilizzati, intervallati da lucernai.

La porzione di ampliamento oggetto della sanatoria del 2005 ha struttura realizzata in acciaio con tamponamenti in pannelli prefabbricati coibentati, così come la copertura inclinata ad una falda con struttura in acciaio e sovrastanti pannelli isolanti prefabbricati. Il piano secondo seminterrato è stato ricavato mediante la semplice tamponatura delle fondazioni a pali che al livello sottostante il piano di calpestio del primo piano interrato PS1 erano a vista.

Gli uffici, ubicati all'interno della parte originaria, hanno divisori interni con

pareti attrezzate e vetro, pavimenti in granito, porte in legno.

Gli infissi sono in alluminio quelli della porzione originaria, mentre la restante parte ha infissi in ferro.

La pavimentazione è di tipo industriale su tutti i piani.

Tutti gli ingressi sono dotati di infissi scorrevoli di tipo industriale.

L'opificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e termoventilatori interni.

Complessivamente gli edifici hanno finiture di medio livello, risulta soddisfacente il grado di manutenzione delle unità e dell'intero complesso nel quale sono comprese.

Per una migliore rappresentazione delle caratteristiche generali del bene si allega adeguata documentazione fotografica.

Le aree di terreno sono porzioni di superfici agricole con una acclività morbida ed una esposizione ad Est.

11. CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

La consistenza in superficie che fungerà da base per la valutazione, sarà la Superficie Esterna Lorda (SEL, convergente alla Norma UNI 10750) , calcolata come definito al Capitolo 2 del Codice delle Valutazioni Immobiliari (IPVS), alla quale saranno applicati gli opportuni rapporti mercantili superficiali, le superfici così determinate sono le seguenti:

OPIFICIO INDUSTRIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Reale/mq.</i>	<i>Coeff. di dest.ne</i>	<i>Sup. Conv./mq.</i>
Magazzino	P. Interr.2	968,75	1,00	968,75
Laboratorio	P. Interr.1	1.173,75	1,00	1.173,75
Laboratorio	P. Interr.1	1.936,25	1,00	1.936,25
Laboratorio	P. Terra	2.889,13	1,00	2.889,13
Uffici	P. Terra	360,25	1,00	360,25
Uffici	P. Primo	360,25	1,00	360,25
TOTALE				7.688,38

AREE DI TERRENO AGRICOLO

<i>Identificativo Catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Indice</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Mappale 676	PT	ha 0.01.85	1,00	ha 0.01.85
Mappale 749	PT	ha 0.41.03	1,00	ha 0.41.03
Mappale 750	PT	ha 0.19.25	1,00	ha 0.19.25
TOTALE				ha 00.62.13

Si precisa che ai fini delle valutazioni dei terreni agricoli, la superficie che verrà presa in considerazione è quella risultante dalle visure catastali.

La presente relazione di stima ha come oggetto la determinazione del valore di mercato dei beni strumentali all'esercizio dell'attività.

Secondo l'IVS e l'EVS il *Valore di Mercato* è "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambi hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato, l'*income capitalization approach* o procedimento di capitalizzazione del reddito e il *cost approach* o metodo del costo.

Alla luce di quanto sopra, considerato il caso specifico dell'edificio in parola che come descritto in precedenza si trova in un'area singola e non all'interno di un comparto artigianale o industriale, considerato che la fisionomia, la collocazione e la logistica che caratterizzano l'immobile, non consentono di ritenere il bene ordinario; vengono pertanto a mancare validi e significativi comparabili per il segmento di mercato nel quale si deve inserire tale immobile. Questa considerazione ci induce e ci obbliga alla scelta del Metodo del Costo *Cost Approach* quale procedimento più adatto per l'individuazione del Valore di Stima. Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima.

Il principio su cui si fonda il metodo del costo afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato.

Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari indica tale metodo per "...la stima di immobili edificati a destinazione speciale, con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative, alle stime fallimentari, e così di seguito." e suggerisce l'impiego del metodo del costo nella stima di immobili strumentali.

Tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali l'esposizione, l'agio e la collocazione;
- Le caratteristiche costruttive dell'edificio;
- Le caratteristiche delle aree esterne;

si è proceduto alla determinazione di tutti i parametri che intervengono al procedimento di stima.

Il presente rapporto di valutazione riporterà dunque il valore del terreno edificato, il costo di ricostruzione del fabbricato e degli impianti con i relativi deprezzamenti (deterioramento fisico *physical deterioration*; obsolescenza funzionale *functional obsolescence*) indicando i relativi procedimenti e metodi di stima e fornendone la documentazione.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo di ricostruzione è compreso il profitto che si suppone entri nel processo di edificazione.

Per i dati, parametri e percentuali si fa riferimento al Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie (con riferimento ad un edificio industriale multipiano, su pali, completo di sistemazione esterna).



OPIFICIO INDUSTRIALE

1. COSTO DI COSTRUZIONE					
Destinazione	Superficie mq	Costo/mq			Sommano
a. Magazzino PS2	968,75	50			48.437,50
b. Laboratorio PS1	1.173,75	770			903.787,50
c. Laboratorio PS1	1.936,25	770			1.490.912,50
d. Laboratorio PT	2.889,13	770			2.224.630,10
e. Uffici PT	360,25	770			277.392,50
f. Uffici P1	360,25	770			277.392,50
Totale Capannone					5.222.552,60
2. IMPIANTI e SPESE ACCESSORIE					
Impianti fissi e inamovibili b+c+d.	4.619.330,10	10%			461.933,01
Oneri Urbanizzazione b+c+d+e+f	5.174.115,10	5%			258.705,76
Spese Tecniche	5.222.552,60	4%			208.902,10
3. VALORE AREA					
Rapporto Complementare rispetto l'edificato					
Valore edificato		Incidenza			
5.222.552,60		15%			783.382,89
4. DEPREZZAMENTI					
Incidenze:					
Strutture 38% di € 5.222.552,60 = € 1.984.569,99 (vetustà 25 anni; durata 75 anni)					
Finiture 27% di € 5.222.552,60 = € 1.410.089,20 (vetustà 25 anni; durata 25 anni)					
Impianti 35% di € 5.222.552,60 = € 1.827.893,41 (vetustà 25 anni; durata 30 anni)					
Deterioramento Fisico					
Strutture					
$D = (A + 20)^2: 140 - 2,86$					
dove:					
D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n.					
A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 75.					
N anni di vita=25 (1998-2023) A = 100 x N : 75; quindi per l'edificio di 25 anni A = 33.					
$D = (33 + 20)^2: 140 - 2,86 = 10,5$					
Costi		Deprezzamento			Sommano
1.984.569,99		17,200%			-341.346,04
1.410.089,20		100,000%			-1.410.089,20
1.827.893,41		73,400%			-1.341.673,76
Obsolescenza Funzionale					
Strutture D= Anni Trascorsi/Anni Totali					
$D = 25/75 \times 100 = 33,33$					
Finiture D= 100,00					
Impianti D= 83,00					
Impianti Fissi e Inamovibili D= 83,00					
Costi		Deprezzamento			Sommano
1.643.223,95		33,33%			-547.686,54
0,00		100,00%			0,00
486.219,65		83,00%			-403.562,31
461.933,01		83,00%			-383.404,40
VALORE DELL'IMMOBILE A)					€ 2.507.714,11

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato del compendio immobiliare, alla data del 31.05.2024 è il seguente:

arr. € **2.500.000,00**
(diconsi euro duemilionicinquecentomila/00)

Per quanto concerne i terreni compresi in zona agricola stante il fatto che i beni sono adiacenti alle aree artigianali e saranno venduti unitamente a queste pur rientrando in un segmento di mercato completamente diverso, si ritiene opportuno applicare un valore unitario cautelativo di 20.000,00 €/Ha, da cui:

AREE DI TERRENO

Comune di Terre Roveresche (M379B),

Foglio 21, Mappale 676, 749, 750

ha 00.62.13 x 20.000,00 €/Ha = 12.426,00 €

arr.

€ 12.000,00

(diconsi euro dodicimila/00)

12. VALUTAZIONE – SINTESI FINALE:

Dovendo procedere a breve alla cessione del compendio immobiliare in oggetto va sottolineato che si entrerebbe in un regime di vendita forzata dove occorrono valutazioni basate su un termine temporale imposto per la sua vendita.

Come indicato dal CDVI "...le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione."

Si richiama quanto riportato al capitolo 7 sulla necessità di costituire una servitù di passaggio sul Mappale 720 intestato a terzi, per garantirne l'accesso agli immobili in oggetto.

Le condizioni esplicitate, lo stato di occupazione, in aggiunta alle condizioni di vendita forzata ed alla necessità di costituzione di servitù, inducono il valutatore ad applicare una Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria pari al 25% del valore di stima al netto delle spese di ripristino e quindi:

OPIFICIO INDUSTRIALE

Valore di Mercato € 2.500.000,00

Costi di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5) € 45.000,00

Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 2.455.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 613.750,00

Oneri per costituzione servitù € 2.000,00

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

arr.

€ 1.840.000,00

(diconsi euro unmilioneottocentoquarantamila /00)

AREE DI TERRENO

Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.000,00

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

arr. € 9.000,00

(diconsi euro novemila /00)

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto è soggetto ad IVA come di Legge, ad oggi al 22%.

Adesione al Codice delle Valutazioni Immobiliari 2011 (Tecnoborsa)

Si specifica che il presente rispetta i requisiti minimi delle specifiche del servizio del CDVI medesimo.

Come prevede il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CDVI) IV Edizione Cap. 11 punto 4.16.10.1 si conclude:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato ove sono ubicati gli immobili e la categoria dell'immobile da valutare;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- Il valutatore ha usato la best practice per la redazione del presente elaborato;
- Il valutatore con la presente ritiene pertanto di aver assolto l'incarico ricevuto e per ogni chiarimento in proposito rimane a completa disposizione.

E' vietata specificatamente la pubblicazione parziale o completa del presente Rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore; il tutto senza il consenso scritto del valutatore.

Pesaro lì, 31.mag.2024

IL TECNICO

Campagna Geom. Alberto



Allegati:

- 01 Documentazione Fotografica;
- 02 Visure catastali;
- 03 Planimetrie catastali;
- 04 Visure Ipocatastali - Gravami;
- 05 Concessione Edilizia n.901 del 23.mag.1998;
- 06 Concessione Edilizia n.946 del 24.ago.1999;
- 07 Concessione Edilizia n.977 del 17.apr.2000;
- 08 Concessione Edilizia n.1082 del 05.giu.2003;
- 09 DIA Legge 662/96 del 20.giu.2003 con prot.3703;
- 10 Permesso di Costruire in Sanatoria n.1133 del 20.mag.2005;
- 11 Stralcio Progetto;
- 12 Agibilità n.102 del 29.apr.1992;
- 13 Denuncia n.2505/04 cod.VNIQ;
- 14 Stralcio Piano di Lottizzazione "Conciatore".



RELAZIONE DI STIMA

Oggetto : Determinazione del Valore di Mercato dei seguenti immobili

- Capannone ad uso artigianale sito in Comune di Terre Roveresche (ex Orciano di Pesaro), Via S.Silvestro;
- Laboratorio al piano seminterrato del fabbricato residenziale sito in Comune di Terre Roveresche (ex Orciano di Pesaro), Via S.Silvestro; all'interno della Liquidazione Giudiziale n.5/2023

Proprietà:

██████████
con sede in Orciano di Pesaro ██████████

1. INCARICO – INFORMAZIONI GENERALI:

Il sottoscritto Campagna Geom. Alberto con Studio Tecnico in Pesaro, Via Giolitti n.159, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro - Urbino con il n.1368, ha ricevuto incarico in data 29.mag.2023 dalla Dott.ssa Marini Monica e Avv. Gaia Cesaroni, Curatrici della Procedura per la Liquidazione Giudiziale n.5/2023 di ██████████

È stato effettuato un sopralluogo all'immobile il giorno 20.lug.2023, sono stati esaminati tutti i documenti urbanistici e catastali ed i relativi dati; il tutto al fine di verificare gli elementi influenti sulla regolarità dei beni immobili interessati dalle valutazioni che seguono.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE:

Il complesso in cui sono inseriti le porzioni in parola è completamente recintato e ben delimitato, dall'ingresso principale comune si trovano due opifici artigianali, uno sulla destra ed uno sulla sinistra, al centro tra i due è ubicato un edificio ad uso promiscuo con un piano artigianale e sovrastanti appartamenti di civile abitazione.

Gli immobili in oggetto sono così composti:

- A) Capannone artigianale, ubicato a destra dell'accesso principale, costruito alla fine degli anni '70 è disposto su due piani e precisamente un piano terra con ampio laboratorio ed annessi uffici ed un piano seminterrato comprendente cinque magazzini, risulta inoltre annesso alla proprietà lo scoperto esclusivo circostante.
- B) Laboratorio costruito alla fine degli anni '70, ubicato al piano seminterrato di maggior corpo di fabbrica ad uso promiscuo.

3. DATI CATASTALI:

Gli immobili in parola sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Pesaro, con i seguenti dati:

A) OPIFICIO ARTIGIANALE

Catasto Fabbricati

Comune di Terre Roveresche (M379B), Foglio 21, Mappale 545.

Dati di classamento: Cat. C/3, Cl. 2, Cons. mq 1780, R.C. Euro 6.802,77

Via S.Silvestro snc, Piani S1-T-1.

Si precisa che la planimetria catastale del Fabbricato A) deve essere ancora aggiornata per eliminare la porzione degli uffici al Piano Primo.

B) LABORATORIO

Catasto Fabbricati

Comune di Terre Roveresche (M379B), Foglio 21, Mappale 534, Sub. 8.

Dati di classamento: Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 78, R.C. Euro 165,16

Via S.Silvestro snc, Piani S1.

Comune di Terre Roveresche (M379B), Foglio 21, Mappale 534, Sub. 9.

Dati di classamento: Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq 103, R.C. Euro 255,34

Via S.Silvestro snc, Piani S1.

Comune di Terre Roveresche (M379B), Foglio 21, Mappale 534, Sub. 10.

Dati di classamento: Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq 76, R.C. Euro 160,93

Via S.Silvestro snc, Piani S1.

Comune di Terre Roveresche (M379B), Foglio 21, Mappale 534, Sub. 11.

Dati di classamento: Cat. C/2, Cl. 1, Cons. mq 107, R.C. Euro 265,25

Via S.Silvestro snc, Piani S1.

Si precisa che le planimetrie catastali del Fabbricato B) devono essere ancora aggiornate visto che la destinazione nel progetto edilizio dell'immobile è laboratorio, inoltre il cespite è costituito da un unico ed ampio locale sia nelle tavole di progetto che sul posto.

4. REGOLARITA' URBANISTICA:

Entrambi gli edifici sono stati costruiti in base ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.93 del 20.mag.1978;
- Concessione Edilizia n.375 del 17.ott.1983 a seguito della quale è stato rilasciato dalla Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP e Difesa del suolo Certificato n.16/40 del 30.nov.1983 per il deposito del Certificato a Strutture Ultimate;
- Variante alla C.E. 375/1983 ai sensi dell'art.15 Legge 47/85.

Rispetto quanto approvato con l'ultima Variante richiamata sono ancora presenti degli ampliamenti a monte dell'edificio, nella zona sottostante la Strada Provinciale Mondaviese. Nella stessa posizione era stato progettato un ampliamento richiesto nel 1989 di cui alla Pratica Edilizia n.1218 per il quale non è stata rilasciata alcuna autorizzazione.

Alla luce di quanto sopra tale porzione è da considerarsi non conforme e non sanabile, pertanto non concorrerà alla successive analisi per la determinazione del valore di mercato.

Gli uffici compresi all'interno del laboratorio sono presenti solo al piano terra, la porzione al piano primo è stata rimossa.

Urbanisticamente l'intera proprietà è inserita dal PRG nel Piano di Lottizzazione "Conciatore" – Zona Artigianale Mista Residenza D2 - Primo Comparto – Lotto15.

L'attuale normativa Vigente prevede un indice di $U_f=0,55$ mq/mq secondo il quale è possibile edificare una superficie di 3.688,00 mq relativa all'intero lotto. Considerate le attuali superfici già edificate, visto che la proprietà delle aree ricomprese nel lotto non è interamente della CIMA srl, si ritiene che le superfici residue non possano incidere in alcuna maniera nelle valutazioni che seguiranno.

5. COSTI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA':

Come evidenziato nei precedenti capitoli 3 e 4, sono presenti delle porzioni che non sono conformi e non sanabili sotto il profilo urbanistico per una consistenza di circa 2.200,00 mc che andrebbero pertanto rimosse, così come per ripristinare la conformità catastale andranno aggiornate le planimetrie.

I costi necessari per procedere con tali incombenze sono stimati in € 45.000,00 per l'immobile A) ed € 2.500,00 per l'immobile B); tali importi sono comprensivi sia delle spese tecniche che degli interventi necessari.

Si precisa che, gli immobili di cui alla presente procedura ed oggetto del presente giudizio di Stima, **non si trovano** nelle condizioni previste dall'articolo 40, VI comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero all'art.46, V comma, del D.P.R. 06/06/2001 n.380, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario avrebbe potuto presentare, poiché l'art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326 (ultima finestra del Condono Edilizio) al comma 25 indicava che "Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, **un ampliamento superiore a 750 metri cubi.**" poiché superano tale limite di volumetria.

6. ASSUNZIONI:

Per gli immobili sopradescritti il valutatore ha accertato la provenienza alla [REDACTED] tramite Atto di trasformazione di società a rogito Notaio Paolo Cioccia di Fano in data 21.10.1991 rep.32389 Trascritto a Pesaro il 24.12.1991 al n.7219 r.p.

7. GRAVAMI:

Per gli immobili in oggetto si allega elenco sintetico delle formalità risultanti dalle Isppezioni Ipotecarie effettuate al Servizio di Pubblicità Immobiliare presso l'Ufficio provinciale del Territorio di PESARO, dell'Agenzia delle Entrate.

Va inoltre specificato che per la vendita dei due cespiti e per garantirne l'accesso andranno costituite delle servitù coatte di passaggio sul Mappale 720 a favore di entrambe le porzioni, mentre a favore del solo Mappale 534 (Immobile B) andrà costituita servitù di passaggio a carico del Mappale 545 (Immobile A) e dei Mappali 919-920-921. I mappali 720-919-920-921 sopra richiamati sono intestati a terzi.

I costi previsti per costituire tale servitù si stimano in € 2.000,00.

8. OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento della stima è occupato dalla società CMP srl in forza di contratto di affitto di azienda del 30.11.2022, autenticato dal Notaio Andrea Scoccianti rep. n.48.024 racc. n.24.158, registrato ad Ancona il 07.12.2022 al n.10.382 serie 1T; modificato con atto del 22.04.2024 autenticato dal Notaio Andrea Scoccianti rep. n. 50.405 racc. n. 25.518 e Registrato ad Ancona il 20.05.2024 al n. 3.626 serie 1T.

9. NOTIZIE VARIE:

I fabbricati in oggetto sorgono nel Comune di Orciano di Pesaro.

Gli immobili di cui trattasi sono un opificio a carattere artigianale ed un laboratorio entrambi ubicati in un'area singola e non all'interno di un polo industriale.

I collegamenti ai centri più importanti quali Fano e Marotta avvengono tramite le Strade Provinciali e Statali con collegamenti mediamente scorrevoli.

I rispettivi caselli autostradali distano circa 23 km ciascuno; circa 25 km distano le due stazioni ferroviarie.

L'insediamento dista meno di un chilometro dal centro abitato di Orciano dove sono presenti edifici di civile abitazione, attività commerciali, nonché tutte le infrastrutture ed i servizi alla cittadinanza.

La suddetta area è già notevolmente consolidata, non sono previsti nuovi insediamenti della stessa tipologia; all'interno della stessa area di proprietà ed anche nel lotto confinante sono presenti appartamenti di civile abitazione.

10. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Entrambi gli edifici sono all'interno di una proprietà privata completamente recintata le cui aree sono in parte della ██████████ ed altre dei soggetti privati titolari delle precedenti società.

L'intera area comprende due edifici produttivi tra i quali è collocata una struttura ad uso promiscuo con una porzione destinata alle abitazioni e l'altra destinata a laboratorio.

Il compendio immobiliare interessato dalle presenti valutazioni è suddiviso in due corpi.

L'immobile A) è distribuito su due piani dei quali il piano seminterrato destinato a magazzini ed il piano terra a laboratorio con annessi uffici.

Planimetricamente è composto da due rettangoli tra loro sfalsati.

La struttura portante è in acciaio, con tamponamenti parzialmente in muratura ed in parte in infissi di alluminio, la copertura del tipo a capanna ha manto costituito da pannelli metallici coibentati, il tutto perimetrato da pannelli decorativi in lamiera, la pavimentazione è del tipo industriale, la porzione degli uffici ha struttura in acciaio con tamponamenti in pareti prefabbricate.

Gli ingressi sono dotati di infissi scorrevoli di tipo industriale.

L'immobile B) comprende l'intero piano seminterrato della palazzina ad uso abitativo. Il piano seminterrato di forma rettangolare è interamente destinato a laboratorio. Tutte le pareti controterra sono in cemento armato così come l'intera elevazione, il solaio piano è del tipo predalle, i tamponamenti sul retro sono in muratura intonacata, infissi in ferro e vetro, ingressi principali con porte scorrevoli in lamiera di ferro verniciata, internamente tutte le pareti sono allo stato grezzo, la pavimentazione è del tipo industriale.

Si precisa che l'immobile B) ha uno scoperto molto limitato e perimetrale alla

costruzione (chiaramente in comune con la sovrastante unità abitativa), l'accesso a tale porzione avviene dalla Via Pubblica tramite lo scoperto dell'Immobile A) e aree di terreno di proprietà di terzi.

L'opificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e termoventilatori interni.

Complessivamente gli edifici hanno finiture piuttosto scarse, risulta appena soddisfacente il grado di manutenzione delle unità e dell'intero complesso nel quale sono comprese.

Per una migliore rappresentazione delle caratteristiche generali del bene si allega adeguata documentazione fotografica.

11. CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

La consistenza in superficie che fungerà da base per la valutazione, sarà la Superficie Esterna Lorda (SEL, convergente alla Norma UNI 10750), calcolata come definito al Capitolo 2 del Codice delle Valutazioni Immobiliari (IPVS), alla quale saranno applicati gli opportuni rapporti mercantili superficiali, le superfici così determinate sono le seguenti:

A) OPIFICIO ARTIGIANALE

Destinazione	Piano	Sup. Reale/mq.	Coeff. di dest.ne	Sup. Conv./mq.
Laboratorio	P. Terra	1155,00	1,00	1155,00
Magazzini	P. Semint.	560,00	1,00	560,00
TOTALE				1.715,00

B) LABORATORIO

Destinazione	Piano	Sup. Reale/mq.	Coeff. di dest.ne	Sup. Conv./mq.
Garage	P. Terra	81,60	1,00	81,60
Ripostiglio	P. Terra	115,20	1,00	115,20
Garage	P. Terra	78,72	1,00	78,72
Ripostiglio	P. Terra	118,68	1,00	118,68
TOTALE				394,20 Arr. 394,00

La presente relazione di stima ha come oggetto la determinazione del valore di mercato dei beni strumentali all'esercizio dell'attività .

Secondo l'IVS e l'EVS il *Valore di Mercato* è "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambi hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali, i

procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato, l'*income capitalization approach* o procedimento di capitalizzazione del reddito e il *cost approach* o metodo del costo. Alla luce di quanto sopra, considerato il caso specifico degli edifici in parola che come descritto in precedenza si trovano in un'area singola e non all'interno di un comparto artigianale o industriale, considerato che la fisionomia, la collocazione e la logistica che caratterizzano gli immobili, non consentono di ritenere il bene ordinario; vengono pertanto a mancare validi e significativi comparabili per il segmento di mercato nel quale si devono inserire tali immobili.

Questa considerazione ci induce e ci obbliga alla scelta del Metodo del Costo *Cost Approach* quale procedimento più adatto per l'individuazione del Valore di Stima. Il metodo del costo mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima.

Il principio su cui si fonda il metodo del costo afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi un fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato.

Lo stesso Codice delle Valutazioni Immobiliari indica tale metodo per *"...la stima di immobili edificati a destinazione speciale, con un ridotto mercato o senza mercato, per una serie di finalità relative, alle stime fallimentari,, e così di seguito."* e suggerisce l'impiego del metodo del costo nella stima di immobili strumentali.

Tenuti in considerazione i seguenti elementi:

- Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali l'esposizione, l'agio e la collocazione;
- Le caratteristiche costruttive dell'edificio;
- Le caratteristiche delle aree esterne;

si è proceduto alla determinazione di tutti i parametri che intervengono al procedimento di stima.

Il presente rapporto di valutazione riporterà dunque il valore del terreno edificato, il costo di ricostruzione del fabbricato e degli impianti con i relativi deprezzamenti (deterioramento fisico *physical deterioration*; obsolescenza funzionale *functional obsolescence*) indicando i relativi procedimenti e metodi di stima.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo di ricostruzione è compreso il profitto che si suppone entri nel processo di edificazione.

Per i dati, parametri e percentuali si è fatto riferimento al Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie.

A) OPIFICIO ARTIGIANALE

1. COSTO DI COSTRUZIONE						
Destinazione	Superficie mq	Costo/mq				Sommano
Laboratorio	1.155,00	460				531.300,00
Magazzini	560,00	460				257.600,00
Totale Capannone						788.900,00
2. IMPIANTI e SPESE ACCESSORIE						
Impianti fissi e inamovibili	531.300,00	20%				106.260,00
Oneri Urbanizzazione	788.900,00	5%				39.445,00
Spese Tecniche	788.900,00	8%				63.112,00
3. VALORE AREA						
Rapporto Complementare rispetto l'edificato						
Valore edificato		Incidenza				
788.900,00		15%				118.335,00
4. SISTEMAZIONE ESTERNA						
Aree Pavimentate						
Superficie Totale mq			Costo €/mq.			Sommano
2.247,00	33%	741,51	20			14.830,20
5. DEPREZZAMENTI						
Incidenze:						
Strutture 70% di € 788.900,00 = € 552.230,00 (vetustà 45 anni; durata 75 anni)						
Finiture 15% di € 788.900,00 = € 118.335,00 (vetustà 45 anni; durata 25 anni)						
Impianti 15% di € 788.900,00 = € 118.335,00 (vetustà 45 anni; durata 30 anni)						
Deterioramento Fisico						
D = (A + 20) ² : 140 - 2,86						
dove:						
D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n.						
A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 75.						
N anni di vita=45 (1978-2023) A = 100 x N : 75; quindi per l'edificio di 45 anni A = 60.						
D = (60 + 20) ² : 140 - 2,86= 42,9						
Costi		Deprezzamento				Sommano
552.230,00		42,900%				-236.906,67
118.335,00		100%				-118.335,00
118.335,00		100%				-118.335,00
Obsolescenza Funzionale						
Tipologia costruttiva con durata 50 anni						
D= Anni trascorsi / Anni totali						
D= 45/50x100 = 90						
Costi		Deprezzamento				Sommano
		90,00%				-283.791,00
315.323,33						
106.260,00		90,00%				-95.634,00
VALORE DELL'IMMOBILE A)						€ 277.880,53

B)LABORATORIO

1. COSTO DI COSTRUZIONE						
Destinazione	Superficie mq	Costo/mq				Sommano
Garage e Ripostigli	394	800,00				315.200,00
Totale Capannone						315.200,00
2. SPESE ACCESSORIE						
Oneri Urbanizzazione	315.200,00	5%				15.760,00
Spese Tecniche	315.200,00	8%				25.216,00
3. VALORE AREA						
Rapporto Complementare rispetto l'edificato						
Valore edificato		Incidenza				
315.200,00		15%				47.280,00
4. DEPREZZAMENTI						
Costruzione - Deterioramento Fisico						
D = (A + 20) ² : 140 - 2,86						
dove:						
D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n.						
A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 75.						
N anni di vita=45 (1978-2023) A = 100 x N : 75; quindi per l'edificio di 45 anni A = 60.						
D = (60 + 20) ² : 140 - 2,86= 42,854						
Costo Costruzione		Deprezzamento				Sommano
315.200,00		42,85%				-135.075,81
Obsolescenza Funzionale						
D= Anni trascorsi / Anni totali						
D= 45/75x100 = 60						
Costi		Deprezzamento				Sommano
180.124,19		60,00%				-108.074,52
VALORE DELL'IMMOBILE B)						€ 160.305,68

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato arrotondato complessivo delle due porzioni che costituiscono l'intero compendio immobiliare, alla data del 31.05.2024 è il seguente:

IMMOBILE A) + IMMOBILE B)
 € 278.000,00+ € 160.000,00 = **€ 438.000,00**
(diconsi euro quattrocentotrentottomila/00)

12. VALUTAZIONE – SINTESI FINALE:

Dovendo procedere ad una vendita con procedura di liquidazione nel breve periodo, va sottolineato che si entrerebbe in un regime di vendita forzata dove occorrono valutazioni basate su un termine temporale imposto per la sua vendita.

Come indicato dal CDVI "...le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione."

Va considerato inoltre che il contesto in cui sono inseriti i cespiti è costituito da un unico corpo, benchè diviso catastalmente, pertanto un eventuale acquirente non avrebbe la completa indipendenza dato che parte degli scoperti sono condivisi tra le varie proprietà, oltre che sono intestati anche a privati. In particolare il laboratorio sottostante le abitazioni è privo di scoperto esclusivo e proprio la sua collocazione in un fabbricato promiscuo lo rende poco appetibile quale ambiente per attività artigianali, anche il suo declassamento a locali di servizio, essendo il tutto all'interno di una proprietà ben definita, limita notevolmente l'appetibilità e dunque il numero di probabili acquirenti.

Le condizioni esplicitate, lo stato di occupazione, in aggiunta alle condizioni di vendita forzata ed alla necessità di costituzione di servitù, inducono il valutatore ad applicare una Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria pari al 45% del valore di stima al netto delle spese di ripristino e quindi:

IMMOBILE A)

Valore di Mercato € 278.000,00
Costi di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5) € 45.000,00

Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 233.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 45% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 104.850,00

Oneri per costituzione servitù € 2.000,00

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

arr. € 125.000,00

(diconsi euro centoventicinquemila/00)

IMMOBILE B)

Valore di Mercato € 160.000,00
Costi di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.5) € 2.500,00

Valore di Mercato

dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 157.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:

Riduzione del valore del 45% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 70.875,00

Oneri per costituzione servitù € 2.000,00

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

arr. € 85.000,00

(diconsi euro ottantacinquemila/00)

Si precisa che il trasferimento degli immobili in oggetto è soggetto ad IVA come di Legge, ad oggi al 22%.

Adesione al Codice delle Valutazioni Immobiliari 2011 (Tecnoborsa)

Si specifica che il presente rapporto rispetta i requisiti minimi delle specifiche del servizio del CDVI medesimo.

Come prevede il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CDVI) IV Edizione Cap. 11 punto 4.16.10.1 si conclude che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse negli immobili o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato ove sono ubicati gli immobili e la categoria dell'immobile da valutare;
- Il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile;
- Il valutatore ha usato la best practice per la redazione del presente elaborato;
- Il valutatore con la presente ritiene pertanto di aver assolto l'incarico ricevuto e per ogni chiarimento in proposito rimane a completa disposizione.

E' vietata specificatamente la pubblicazione parziale o completa del presente Rapporto di valutazione ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nomi del valutatore; il tutto senza il consenso scritto del valutatore.

Pesaro lì, 31.mag.2024

studio tecnico campagna geom. alberto

pesaro_via giolitti 159_tel_fax 0721455612

P.E.C. alberto.campagna@geopec.it e-mail studiocampagnapesaro@gmail.com

p.i. 02362530418 c.f. CMP.LRT.71T25.G479S.



Allegati:

- 01 Documentazione Fotografica;
- 02 Visure catastali;
- 03 Planimetrie catastali;
- 04 Visure Ipocatastali - Gravami;
- 05 Concessione Edilizia n.93 del 20.mag.1978;
- 06 Concessione Edilizia n.375 del 17.ott.1983 ;
- 07 Certificato Regione Marche n.16/40 del 30.nov.1983;
- 08 Variante alla C.E. 375/1983 ai sensi dell'art.15 Legge 47/85;
- 09 Stralcio Progetto;
- 10 Stralcio Piano di Lottizzazione "Conciatore".

