

STIMA BENI IMMOBILIARI

FALLIMENTO “*** ***** SRL” n.3/2021 TRIBUNALE DI PESARO**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 20/09/2021



Arch. Michele Contini

REVISIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE - UNITA' IMMOBILIARE 1

In seguito al sopralluogo effettuato in data 14/02/2022, il sottoscritto ha ritenuto opportuno aggiornare la stima dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Pesaro al foglio 47 particella 475 sub.1.

- UNITA' IMMOBILIARE 1

Comune di Pesaro

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	1	C/2	1°	8 mq	12 mq	Euro 21,48

Intestato alla ditta:

"***** Srl" con sede in Pesaro (PU), Via Villa Fastiggi n.102, proprietaria per 1/1 (piena proprietà).

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che per gli immobili simili a quello in oggetto in condizioni di conservazione buone il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti:

Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2020 (Allegato 21)

- Comune di Pesaro; Fascia/Zona: Semicentrale/Muraglia; Codice di zona: C3; Microzona catastale: n. 0; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Negozi	Normale	Min 840,00	Max 1.550,00	L

- Siti internet – Dati agenzie immobiliari:

- 49.000 euro / 32 mq = **1.531,00 Euro / Mq** (Allegato 22)
- 230.000 euro / 179 mq = **1.284,00 Euro / Mq** (Allegato 22)

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a **390,00 €/mq**. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione e la geometria dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di $K=0.30$ che tiene conto delle condizioni oggettive del bene.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Vani Catastali - Visura catastale

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Personalizzato

U.I.	Superficie			Sup. commerciale	Euro/mq	TOTALE
	Tipologia	Mq.	Coeff.			
1	Magazzino	12,00	30%	3,60	390,00	1.404,00
ARROTONDAMENTO						1.400,00

(In lettere: **Euro millequattrocento/00**)

STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE:

Gli immobili del compendio immobiliare risultano divisi in tre unità immobiliari distinte catastalmente. La parcellizzazione della vendita in tre unità ridurrebbe il valore dei due immobili e renderebbe improbabile la possibilità di vendita del magazzino al piano seminterrato.

Le caratteristiche costruttive dei due immobili, adiacenti e comunicanti tra loro, in caso di divisione delle due unità non soddisferebbero le normative acustiche e termiche; tale suddivisione quindi comporterebbe alcuni lavori di ristrutturazione previa pratica tecnico - amministrativa. Inoltre a causa delle difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali prima del frazionamento sarebbe necessaria una pratica tecnico – amministrativa per regolarizzare e sanare dal punto di vista urbanistico gli immobili.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno e si consiglia, al fine di garantire la vendibilità, non frazionare i tre beni e procedere alla vendita in un unico lotto.

Alla luce di quanto sopra esposto risulta necessario l'aggiornamento della stima del compendio immobiliare.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
47	475	1	C/2	1°	8 mq	12 mq	Euro 21,48
47	475	4	C/1	3°	38 mq	40 mq	Euro 665,30
47	475	5	C/1	3°	129mq	147 mq	Euro 2.258,52

Per sanare dal punto di vista urbanistico gli immobili in oggetto, sarà necessario procedere attraverso opere di ristrutturazione, riportando lo stato dei luoghi in conformità con lo stato autorizzato e con le planimetrie catastali.

All'importo totale devono essere quindi decurtati i costi di tali interventi che possono essere quantificati in **5.800,00 Euro**.

U.I.	Superficie			Sup. commerciale Mq.	Euro/mq Euro	TOTALE Euro
	Tipologia	Mq.	Coeff.			
1	Magazzino	12,00	30%	3,60	390,00	1.400,00
2	Negozio	40,00	100%	40,00	1.300,00	52.000,00
3	Negozio	147,00	100%	147,00	1.300,00	191.000,00
TOTALE						244.400,00
DECURTAZIONE						5.800,00
TOTALE CON DECURTAZIONE						238.600,00

(In lettere: **Euro duecentotrentottomilaseicento/00**)

Fossombrone, lì 14/02/2022

Arch. Michele Contini