

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA:
CITYCOOP SOCIETA' COOPERATIVA (DM 10.02.2015 n.56/2015)
COMMISSARIO LIQUIDATORE:
Dott. Piero Cimarelli Via A. Saffi n. 6 – 61122 Pesaro PU – tel. 0721 415888 – fax 0721 418315
segreteria.cimarelli@bcpassociati.it - pec della procedura lca.citycoop.sc@pec.it

AVVISO DI VENDITA

Nell'ambito della Liquidazione Coatta Amministrativa a carico di CITYCOOP, dichiarata con DM 10.02.2015 n.56/2015, il Commissario Liquidatore dott. Piero Cimarelli, con studio in via Saffi n. 6 - 61122 Pesaro (PU), a seguito della gara di vendita andata deserta in data 01-04-2020, davanti al notaio Andrea Massei di Ancona

DISPONE

una nuova vendita in un **UNICO LOTTO** al **prezzo base di €uro 35.200,00** del complesso immobiliare consistente in n. 7 (sette) box auto ubicati a CUPRAMONTANA (AN) via Alcide De Gasperi snc ex Foro Boario e così censiti al Catasto Fabbricati:

identifica- tivo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Mq.	Valore €uro
Box 1	16	64	34	C/6	5	18	
Box 2	16	64	35	C/6	5	18	
Box 3	16	64	36	C/6	5	18	
Box 4	16	64	37	C/6	5	18	
Box 5	16	64	38	C/6	5	18	
Box 6	16	64	39	C/6	5	18	
Box 7	16	64	41	C/6	5	18	
Valore Complessivo €uro							35.200,00

I box auto in vendita sono edificati in virtù di diritto di superficie in virtù di:

1. "CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL SOTTOSUOLO DELL'AREA EX FORO BOARIO TRA IL COMUNE DI CUPRAMONTANA E CITYCOOP A R.L. AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI GARAGES SOTTERRANEI E ATTREZZATURE PUBBLICHE IN SUPERFICIE" a rogito del notaio Giuseppe Salvatore di Ancona del 26-10-1995 rep. n. 60261 raccolta 12010, registrato in Ancona il 08.11.1995;
2. "PERMUTA E INTEGRAZIONE DI CONVENZIONE PER LA COSTRUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SUL SOTTOSUOLO DELL'AREA EX FORO BOARIO DI CUPRAMONTANA" a rogito del notaio Guido Bucci di Ancona del 12-10-2000 rep. n. 56247 raccolta n. 14342 registrato in Ancona il 27.10.2000.

In forza dei due atti di Convenzione e dei conseguenti lavori realizzati, viene dato atto che esistono le seguenti unità immobiliari connesse con i box oggetto di vendita:

identifica- tivo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Mq.	Valore €uro
Corte	16	64	1	BCNC a tutti			
Cabina elettrica	16	64	30				
Magazzino	16	64	31				

identifica- tivo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Mq.	Valore Euro
Area Urbana	16	64	32			913	==
Spazio Manovra	16	64	33	BCNC			
Bagni Pubblici	16	64	42	E/3			==
Lastrico solare	16	64	43			1158	==

In virtù delle suddette convenzioni, dette unità immobiliari saranno cedute gratuitamente al Comune.

Le unità immobiliari in vendita sono PRIVE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ in quanto non terminati i lavori necessari per il rilascio come evidenziato dalle comunicazioni del Comune di Cupramontana del 06-08-2007, 19-10-2007, 31-03-2008, 23-10-2009, 15-06-2011, 08-06-2015. L'acquirente del bene immobile in lotto unico dovrà farsi carico di detti lavori.

Le unità immobiliari in vendita sono altresì prive dell'attestato di prestazione energetica.

Circa la descrizione e valutazione degli immobili si fa riferimento a quanto descritto illustrato e valutato nella Perizia Estimativa redatta dall'ing. Rita Coppa di Recanati asseverata davanti al funzionario del Tribunale di Macerata in data 04.02.2017 e successiva "ERRATA CORRIGE" asseverata davanti al Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo in data 25.10.2018

1. MODALITA' DI VENDITA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità:

- Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata presso lo studio del Notaio Andrea Massei in Ancona via Palestro n. 7 entro **le ore 12:00 del giorno 09 marzo 2021**.
- L'esame delle offerte avverrà il giorno **10 MARZO 2021 alle ore 12:00** presso lo studio del Notaio Andrea Massei in Ancona via Palestro n. 7,
- Alla data fissata per l'esperimento il Notaio procederà all'esame delle offerte e alle relative deliberazioni,
- l'offerta d'acquisto è irrevocabile, sarà redatta in bollo da € 16,00 e dovrà riportare:
 - a. il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita iva, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegata la copia di un documento del coniuge.
Se l'offerente è una società andrà allegata visura camerale aggiornata da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina o verbale d'assemblea con copia documento del rappresentante indicato nella domanda di partecipazione.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - b. i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - c. i dati identificativi della Liquidazione Coatta Amministrativa;
 - d. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia, inferiore di oltre 1/4 (un quarto) al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - e. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 100 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente disciplinare di vendita e della Perizia Estimativa redatta dall'ing. Rita Coppa di Recanati asseverata davanti al funzionario del Tribunale di Macerata in data 04.02.2017, della successiva "ERRATA CORRIGE" asseverata davanti al Notaio Maria Borrelli di Castelfidardo in data 25.10.2018.e di tutti gli allegati;
 - g. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei due atti di convenzione a rogito del notaio Giuseppe Salvatore di Ancona del 26-10-2018 rep. n. 60261 raccolta 12010, registrato in

Ancona il 08.11.1995; a rogito del notaio Guido Bucci di Ancona del 12-10-2000 rep. n. 56247 raccolta n. 14342 registrato in Ancona il 27.10.2000;

- h. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che le unità immobiliari in vendita sono prive del Certificato di agibilità e dell'attestazione di prestazione energetica;
 - i. l'espresso impegno a farsi carico della realizzazione delle opere necessarie per il rilascio del certificato di agibilità;
 - j. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza dello stato di diritto e di fatto in cui si trovano gli immobili e della conseguente accettazione dello stato stesso;
- all'offerta dovranno essere allegati:
 1. una fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
 2. assegno circolare non trasferibile pari al **10% del prezzo offerto** intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa Citycoop presso dott. Piero Cimorelli a titolo di **CAUZIONE**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 3. assegno circolare non trasferibile pari al **5% del prezzo offerto** intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa Citycoop presso dott. Piero Cimorelli a titolo di **ACCONTO SPESE E DIRITTI DI GARA**;
 - L'offerta è **IRREVOCABILE** e si potrà, pertanto, procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
 - In caso di più offerte valide, **si procederà a gara** sulla base dell'offerta più alta con offerta in aumento non inferiore ad **€uro 2.000,00 (duemila virgola zero zero)** o suoi multipli. L'immobile sarà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
 - Se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base l'offerta si intende senz'altro accolta salvo gara sull'offerta più alta in caso di più offerte simili.
 - In merito alla deliberazione sull'offerta trova applicazione l'art. 572 c.p.c..
 - Non potranno essere esaminate offerte pervenute dopo il termine assegnato per la loro presentazione. Una volta conclusa la gara e pronunciata l'aggiudicazione al miglior offerente, le eventuali offerte successivamente pervenute non potranno in alcun caso essere prese in considerazione, al fine di revocare l'aggiudicazione e riaprire la gara, qualunque fosse il prezzo tardivamente offerto.

2. DISPOSIZIONI E CONDIZIONI DI VENDITA

- l'aggiudicatario dovrà versare al Commissario Liquidatore il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione versata, **entro 100 (cento) giorni** dalla data di aggiudicazione **o se inferiore, entro il termine indicato nell'offerta**; mediante assegno circolare intestato a Liquidazione Coatta Amministrativa Citycoop presso dott. Piero Cimorelli con avvertenza che, in mancanza, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione; potrà inoltre essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella eventuale successiva aggiudicazione ad altro offerente.
- Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare, la somma a titolo di **saldo delle spese di trasferimento** (quali registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario) e per l'onorario notarile che verrà comunicata da Notaio con le stesse modalità previste per il saldo del prezzo, salvo conguaglio e conteggio finale.
- L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà dell'immobile alla data dell'atto notarile di trasferimento previo completo pagamento del prezzo, delle imposte dovute, dell'onorario notarile e di ogni altra spesa conseguente.
- La Perizia Estimativa, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, è consultabile sui siti internet ove il presente avviso viene pubblicato ed in particolare sul sito www.tribunale.ancona.giustizia.it
- Gli Immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura non potendo per nessun motivo eventuali differenze di misura anche di carattere censuario e/o urbanistico dar luogo a richieste risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si rammenta che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975.
- Le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili e sui diritti immobiliari ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

3. PUBBLICITA'

Ai fini della pubblicità si procederà all' inserimento dell'avviso di vendita:

- nell'apposita sezione del sito internet del tribunale di Ancona www.tribunale.ancona.giustizia.it;
- nel sito internet www.astegiudiziarie.it;

Per ulteriori informazioni si rimanda alla perizia in atti redatta dal tecnico incaricato consultabile sul sito www.tribunale.ancona.giustizia.it

Ogni ulteriore informazione potranno essere acquisite presso

Dott. Piero Cimorelli - via Aurelio Saffi n. 6 – 61122 Pesaro PU – tel. 0721 415888
e mail: piero.cimorelli@bcpassociati.it

Dott. Massei Andrea – notaio - via Palestro n. 7 – Ancona - AN – tel. 071 2076116
e mail: amassei@notariato.it

Il Commissario Liquidatore
Dott. Piero Cimorelli

Pesaro, 11 gennaio 2021



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI COOPERATIVI,
SULLE SOCIETA' E SUL SISTEMA CAMERALE
Ex DGVESCGC - Divisione VI

Al Commissario Liquidatore
Dott. Piero Cimorelli
lca.citycoop.sc@pec.it

Oggetto: Soc. Coop. "Citycoop" con sede in Pesaro, in L.c.a. ex art. 2545 terdecies c.c. – Autorizzazione terzo tentativo di vendita dei box ubicati in Cupramontana (AN). Rif.to istanza prot. 171242 del 22/07/2020.

L'AUTORITA' DI VIGILANZA

VISTA l'istanza acquisita con prot. 171242 del 22/07/2020 ed esaminata la documentazione prodotta unitamente alla stessa;

VISTA la delega conferita al Dirigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 1, lett. d), del D. Lgs. 165/2001, con D.D. prot. 111282 del 28/04/2020,

AUTORIZZA

Il Commissario liquidatore della procedura indicata in oggetto a indire il terzo tentativo di vendita senza incanto dei box individuati nella predetta istanza, in unico lotto, al prezzo base di € 44.000, oltre oneri di legge, pari al valore dell'ultima asta di €. 55.000, ridotto del 20%, con le seguenti prescrizioni:

i beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare;

la vendita senza incanto sarà effettuata dinanzi ad un Notaio di fiducia del Commissario liquidatore, presso lo studio del quale sarà depositata tutta la documentazione inerente la gara stessa (regolamento, perizie, planimetrie, eventuali contratti ed altro) per consentirne la visione agli interessati nonché pubblicata on line;

la gara, effettuata mediante offerte in busta chiusa e sigillata, si svolgerà dinanzi al Notaio prescelto, previa pubblicazione dell'avviso, prima dell'effettuazione della medesima, per almeno trenta giorni su un sito web specializzato nonché, almeno una volta, su un quotidiano a tiratura locale ed attraverso le altre forme di pubblicità ritenute più idonee ed opportune per la maggiore diffusione della notizia;

le operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita potranno essere effettuate anche mediante il ricorso ad intermediari specializzati nelle vendite, laddove più conveniente per la procedura anche in termini di contenimento della spesa, sotto la responsabilità del Commissario liquidatore, che dovrà verificare la conformità degli avvisi di vendita proposti dai predetti intermediari alle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione quale lex specialis. In difetto, i predetti avvisi dovranno essere pertanto modificati e resi compatibili con la procedura prevista nel presente atto;

Divisione VI – Provvedimenti sanzionatori e liquidatori degli enti cooperativi

Viale Boston 25 – 00144 Roma

dgvescgc.div.06@pec.mise.gov.it

Dirigente: dott. Vincenzo Maria Morelli

Responsabile del procedimento: dott.ssa Francesca Pace tel.0647055014

Funzionario: Giovanni Di Santo tel. 0647055010



per la partecipazione, l'offerente dovrà formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; l'offerente dovrà altresì allegare un ulteriore assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara;

le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio prescelto, avanti al quale saranno aperti nella data indicata nell'avviso di vendita;

Nel caso di più offerte validamente ammesse, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo non inferiore al 5%) tra tutti gli offerenti, con aggiudicazione definitiva al migliore offerente ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.;

della gara il Notaio dovrà redigere apposito verbale;

l'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dallo stesso Notaio che avrà presieduto la gara entro 60 giorni dalla data della stessa e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto;

il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e per quanto non espressamente riportato nella presente autorizzazione si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c., ivi incluso l'art. 572 c.p.c. la cui applicazione è espressamente prevista nell'istanza in esame;

le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. 400/1975;

la gara dovrà essere espletata entro 120 giorni dalla data della presente autorizzazione.

Nel caso di asta deserta il Commissario liquidatore, qualora ne rilevasse l'opportunità, è altresì autorizzato a pubblicizzare, nel termine massimo di novanta giorni successivi all'espletamento della precedente gara, l'avvio di un ulteriore esperimento di vendita al miglior offerente con le medesime modalità applicando un ribasso massimo di 1/5 del prezzo base.

Il Commissario liquidatore vorrà produrre copia del verbale di gara redatto dal Notaio, unitamente a copia della pubblicità effettuata e, nel caso di aggiudicazione, copia dell'atto pubblico di trasferimento.

IL DIRIGENTE
(Vincenzo Maria MORELLI)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Dott. Ing.
RITA COPPA
Via Roma 25
62019 Recanati (MC)

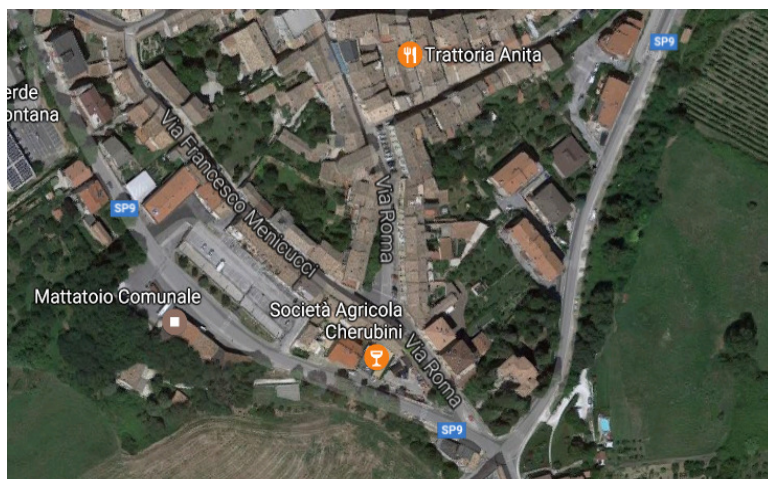
Email:
copparita@libero.it

Mob:
+393387408401

PERIZIA ESTIMATIVA

BOX DESTINATI AD AUTORIMESSA

Via De Gasperi snc
Cupramontana (AN)



COMMITTENTE: CIMARELLI PIERO

IL TECNICO:
DOTT. ING. RITA COPPA



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

1. PREMESSA

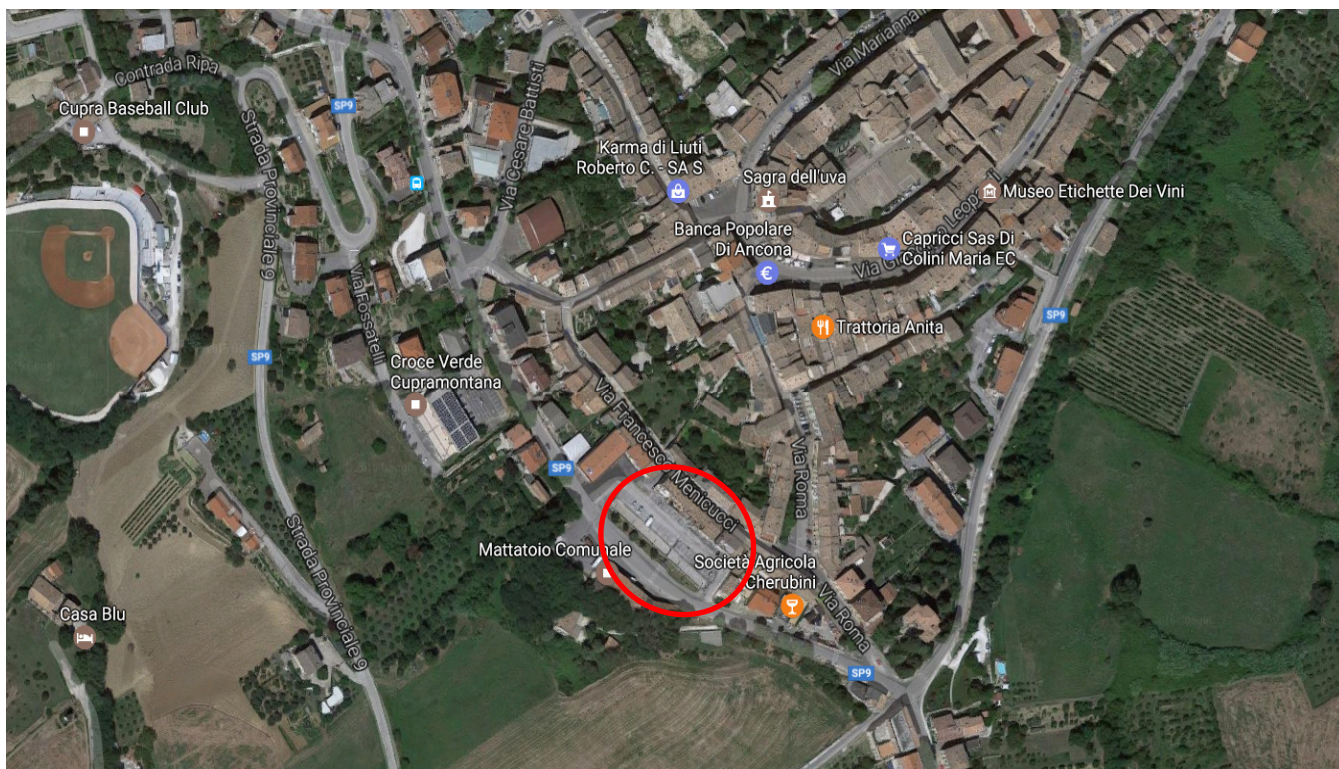
La sottoscritta Dott. Ing. Rita Coppa, nata a Loreto (AN) il 16/08/1974, Codice Fiscale CPPRTI74M56E690U, residente in Recanati (MC) via Roma 25, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 3008, è stata incaricata dal sig. **CIMARELLI PIERO, curatore fallimentare della CITYCOOP SOCIETA' COOPERATIVA (giusta autorizzazione del GD)** di formulare un giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato, allo stato attuale, del bene immobile consistente in sette box a destinazione autorimessa ubicati a Cupramontana (AN) in via Alcide De Gasperi, ex Foro Boario.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

2. PARTE GENERALE

2.1 Descrizione e consistenza del bene immobile

Il bene oggetto di stima è un bene immobile consistente in sette box auto, ubicati a Cupramontana (AN) in via Alcide De Gasperi snc, ex Foro Boario.





Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

L'area nei dintorni del bene in esame è caratterizzata prevalentemente da zona residenziale appartenente alla fascia del centro urbano consolidato. Il bene posto al piano terra seminterrato è ubicato in prossimità del centro storico ed è facilmente raggiungibile.

L'area risulta essere ben servita sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità, sia per ciò che concerne la viabilità interna, che appare ben sviluppata.



I box sono parte di un complesso d'autorimesse collettive composte da n.º 1 piano terra seminterrato e sono l'estensione di un complesso già esistente con il quale condividono sia l'accesso (costituito da serranda elettricamente controllata) sia gli impianti elettrici ed idrici. La parte esterna (lastricato solare) che funge da copertura è stata sistemata a parcheggio pubblico.

La costruzione è in c.a. con muratura esterna rivestita in mattoncini facciavista, muratura divisoria interna realizzata con blocchi di cemento non intonacati, pavimentazione in battuto di cls e basculanti in lamiera zincata.

È presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box.

La costruzione, considerando la recente edificazione, è in buone condizioni.



INGRESSO PRINCIPALE

2.2 Catasto

Sulla base della documentazione acquisita al Catasto Fabbricati, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio 16, Particella 64, sub 34 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 35 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 36 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 37 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 38 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 39 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 41 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 42 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76.

3. ASPETTI METODOLOGICI PER LA STIMA

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o "il più probabile valore di mercato", ossia quello che sarebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono:

- prezzo o valore di mercato;
- costo di produzione;



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

- valore comparativo;
- prezzo di trasformazione;
- costo di surrogazione;
- valore di capitalizzazione dei redditi.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima sarà effettuata con il **metodo comparativo** che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici:

$$Vi = Ve \times Si$$

dove:

Vi = valore dell'immobile;

Ve = valore edilizio di mercato;

Si = superficie immobiliare (100% superficie abitabile + 50% superficie non abitabile)

3.1 Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori (considerando la superficie lorda come da maggior parte delle Banche dati):

Si singolo box = mq. 18

Ve = (banca dati Osservatorio Immobiliare Ag. Territorio) = 540 €/mq

Vi = Ve x Si = 18 mq x 540 €/mq = 9720 €

TOTALE DEI BENI STIMATI = 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato per ogni singolo box auto ammonta a:

9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)

Pertanto:

BOX 1 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 34 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 2 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 35 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 3 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 36 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 4 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 37 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 5 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 38 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 6 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 39 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 7 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 41 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 8 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 42 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)

Recanati, 23 Novembre 2016

Il Tecnico



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

Dott. Ing. Rita Coppa



ALLEGATI:

- Catastali
- Rilievi fotografici

RILIEVI FOTOGRAFICI



**Strada di accesso al lastricato solare (parcheggio pubblico)
ed accesso principale all'immobile**



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Prospetto su via De Gasperi



Prospetto su Via De Gasperi (evidenziato parte dell'immobile oggetto di stima)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Strada di accesso al lastricato solare (linea rossa) ed uscita di sicurezza (linea verde)



Lastricato solare (copertura autorimessa)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Lastricato solare (copertura autorimessa)



Lastricato solare: visibile la divisione tra la parte esistente e la parte di nuova costruzione oggetto di stima (area cerchiata)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Altri prospetti su Via De Gasperi





Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Particolare dell'uscita di emergenza e dell'accesso al lastricato solare



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Vista interna dell'autorimessa (rivolto verso l'ingresso)



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Particolare di due box auto





Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401



Particolare dell'esterno di un box auto



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

ERRATA CORRIGE RELAZIONE DI PERIZIA VOLTA A STABILIRE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI SETTE BOX AUTO UBICATI A CUPRAMONTANA (AN).

La sottoscritta Dott. Ing. Rita Coppa, nata a Loreto (AN) il 16/08/1974, Codice Fiscale CPPRTI74M56E690U, residente in Recanati (MC) via Roma 25, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 3008, è stata incaricata dal sig. CIMARELLI PIERO, curatore fallimentare della CITYCOOP SOCIETA' COOPERATIVA (giusta autorizzazione del GD) di formulare un giudizio di stima in merito al più probabile valore di mercato, allo stato attuale, del bene immobile consistente in sette box a destinazione autorimessa ubicati a Cupramontana (AN) in via Alcide De Gasperi, ex Foro Boario.

Con riferimento alla perizia depositata il 04 Gennaio 2017 presso il Tribunale Ordinario di Macerata, si precisa che, a causa di un errore di trascrizione, a pag.3 e a pag.5 della stessa, il numero dei box auto sono stati erroneamente indicati nel numero di otto.

Il numero esatto è quello riportato a pag.1 righe 6 e 7, si riporta testualmente: " (...) **sette** box a destinazione autorimessa ubicati a Cupramontana (AN) in via Alcide De Gasperi, ex Foro Boario.", come da visura catastale allegata.

A fini di completezza dell'informazione, si riportano i paragrafi corretti.

ERRATA CORRIGE PARAGRAFO 2.2: CATASTO

Sulla base della documentazione acquisita al Catasto Fabbricati, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- Foglio 16, Particella 64, sub 34 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 35 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 36 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 37 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 38 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 39 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76;
- Foglio 16, Particella 64, sub 42 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 18 mq, Rendita € 42,76.

ERRATA CORRIGE CAPITOLO 2: CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato per ogni singolo box auto ammonta a:

9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)

Pertanto:



Dott. Ing. Rita Coppa
Via Roma 25 – 62019 RECANATI (MC)
Mob. +393387408401

BOX 1 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 34 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 2 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 35 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 3 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 36 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 4 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 37 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 5 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 38 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 6 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 39 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)
BOX 7 Identificazioni catastali: Foglio 16, Particella 64, sub 41 Determinazione del valore: 9720 € (NOVEMILASETTECENTOVENTI EURO)

Restano invariate ed immutate tutte le altre parti.

Recanati, 01/10/2018

Il Tecnico
Dott. Ing. Rita Coppa



ALLEGATI:

- Catastali