

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ANCONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO n. 43/2017

[REDACTED]

**PERIZIA
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI
IMMOBILI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato

Dott.ssa Willelma Monterotti

Curatore

Dott.ssa Caterina Del Gobbo

Il Tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati



Alfredo Frati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172



INDICE

Premessa	2
Descrizione dell'immobile	4
Proprietà, stato di possesso o detenzione.....	9
Identificazione catastale e situazione catastale.....	9
Ispezione ipotecaria	10
Atti autorizzativi e situazione urbanistica	11
Stima del valore dell'immobile.....	12
Conclusioni.....	19
Elenco allegati	21



Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Caterina Del Gobbo, Curatore Fallimentare della società " [REDACTED] " con sede a [REDACTED] viene redatta la presente relazione tecnica di stima del più probabile valore di mercato di un immobile di proprietà della ditta, consistente in una porzione di fabbricato a destinazione industriale - artigianale sito a Filottrano (AN) in via Del Lavoro 30, costituito da più unità immobiliari e dalle relative corti di pertinenza. Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti degli accessi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ancona e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filottrano, ed è stata fatta un'ispezione ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, al fine di identificare i beni e di acquisire planimetrie, mappe e visure aggiornate prima del sopralluogo, effettuato in data 21/09/2017.

Contemporaneamente sono state eseguite ricerche di mercato e consultazioni varie presso operatori del settore, acquisendo tutta la documentazione disponibile, e sono stati reperiti atti di compravendita di immobili simili posti nelle vicinanze allo scopo di valutare l'andamento del mercato locale per basare le valutazioni su dati attendibili, tramite ulteriore accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Per la valutazione il metodo di stima seguito è quello comparativo di mercato. E' un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. In base alle quotazioni correnti di mercato, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2016, viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto viene poi adeguato al caso in esame valutando alcuni parametri riguardanti essenzialmente l'ubieazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene e confrontato coi valori unitari di vendita desunti dai contratti di compravendita reperiti per immobili simili nella zona.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale dell'immobile vengono aggiunte le superfici accessorie dirette dei bagni, dei locali di servizio in genere e dei locali tecnici, utilizzando un coefficiente pari ad 1, mentre per le superfici scoperte viene utilizzato il coefficiente 0,1, in accordo con le indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e negli standard di misurazione delle superfici per immobili produttivi dell'Istituto Nomisma.

Nella relazione verrà innanzitutto fornita una descrizione dell'immobile, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, l'ispezione ipotecaria, gli atti autorizzativi la costruzione e la situazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

urbanistica dell'immobile ed infine la stima, ipotizzando anche una
suddivisione del fabbricato in quattro unità al fine di renderne più agevole la
vendita.

A conclusione verranno riepilogati i valori di stima e l'elenco degli
allegati

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato in una zona a carattere prevalentemente
produttivo posta a nord della cittadina, a circa 1 km di distanza dal centro.
Nei dintorni sono presenti numerose attività commerciali e manifatturiere,
incentrate soprattutto sul settore del tessile e dell'abbigliamento.

Vi si svolgeva prevalentemente l'attività di confezionamento di
abbigliamento; una porzione era adibita a stanze per terapie fisiche e
motorie.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile è composto da due
piani fuori terra (piano seminterrato e piano terra), con la porzione in
oggetto che è situata al piano terra, avente ingressi carrabile e pedonale da
via Del Lavoro. Le parti che si affacciano su via Del Lavoro (particella 628
sub 9) e sulla corte esclusiva (parte delle particelle 628 sub 8 e 630 sub 14 e
15) sono realizzate in calcestruzzo armato gettato in opera, le restanti parti, a
destinazione magazzino, di più ampie luci, sono a struttura prefabbricata in
calcestruzzo armato precompresso con solajo in tegoli prefabbricati a Y
sormontati da pannelli sandwich di copertura coibentati.

Sulla copertura, di tipo piano, sono stati installati due impianti
fotovoltaici separati, di potenza nominale pari a 19,60 kW ciascuno.

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

complanari alla copertura, entrati in esercizio il 22/05/2013. Ogni impianto è formato da 80 moduli fotovoltaici in silicio policristallino della Brandoni Solare, installati sulle coperture delle porzioni di capannone catastalmente distinte con il mappale 630 sub 15 e 628 sub 8, collegati a due convertitori statici AURORA TRIO della Power-One posizionati all'interno delle due porzioni di capannone. Gli impianti operano in regime di scambio sul posto, per cui viene immessa in rete solamente l'energia prodotta non direttamente autoconsumata che può essere poi prelevata in un periodo successivo a quello di produzione. La compensazione tra il valore dell'energia immessa in rete e quella prelevata in un periodo successivo è regolamentata da due convenzioni (una per impianto) stipulate con il GSE nelle date 28/08/2013 e 29/08/2013. Le convenzioni stabiliscono la durata dell'incentivazione con decorrenza dal 22/05/2013 e scadenza 21/05/2033 ad una tariffa onnicomprensiva di 0,1530 Euro/kWh e una tariffa premio di 0,0870 Euro/kWh.

Le restanti porzioni sono coperte con pannelli sandwich di lamiera coibentati. Tutto il manto di copertura è stato rifatto circa 4 anni fa. Le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in parte in ferro in parte in alluminio. L'impianto di riscaldamento e raffreddamento attualmente è funzionante con split collegati ad unità esterne Daikin alimentate da energia elettrica fornita dall'impianto fotovoltaico. Ancora presenti sono i termoconvettori Accorroni a gas metano utilizzati fino a pochi anni fa. Oltre ai consueti impianti idrico ed elettrico, sono presenti le canalizzazioni dell'impianto di allarme interne, mancante solo delle telecamere, mentre sono presenti le telecamere esterne. Non sono state

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riscontrate infiltrazioni d'acqua piovana o macchie di umidità.

La corte esterna è per la maggior parte asfaltata, mentre una piccola porzione lungo via Del Lavoro è stata piantumata. E' delimitata da recinzione metallica in grigliato elettrofuso su muretto in c.a. lungo i due lati corti, e da un muro di sostegno del terrapieno sul lato lungo. Lungo questo lato è stata realizzata una pensilina larga circa 2 m e lunga circa 30 m a protezione dei posti auto. Altre tettoie sono state realizzate in fondo alla corte, e davanti agli ingressi, a protezione degli stessi, tutte con struttura in acciaio e pannelli di copertura in lamiera. L'ingresso carrabile è automatizzato.

Nella descrizione si può ipotizzare una suddivisione dell'immobile in quattro porzioni.

Una prima parte, identificata con la particella 628 sub 9, è rappresentata dal fabbricato prospiciente via Del Lavoro, con terrazza esclusiva, con accesso carrabile e pedonale comune alle altre porzioni e con un altro accesso pedonale ottenuto tramite una scala rivestita con elementi in gres porellanato che immette sulla terrazza. Presenta quindi due ingressi distinti, con infissi in alluminio. Una parte è stata realizzata in c.a. in opera e coibentata di recente tramite rivestimento interno in cartongesso con interposto materiale isolante, e suddivisa da una vetrata. In un angolo sono presenti i servizi igienici. La pavimentazione è in marmettoni. L'altra parte è rappresentata da una stanza rettangolare ricavata all'interno del capannone adiacente. Gli infissi esterni sono del tipo con vetrocamera. E' presente un impianto di riscaldamento e raffreddamento alimentato ad energia elettrica.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono buone. L'altezza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

interna della sala principale è pari a 3,60 metri circa, quella nella sala rettangolare adiacente varia tra 3,35 m e 4,20 m. La superficie lorda totale dell'unità è pari a 116 mq circa. La terrazza, pavimentata con piastrelle in ghiaia e con parapetto in muratura, ha un'area di circa 34 mq.

La seconda porzione, identificata con la particella 628 sub 8 e 5 (quest'ultima rappresenta la corte esclusiva), è confinante su un lato con l'unità precedente, e presenta due ingressi di cui uno in alluminio schermato da serranda avvolgibile in lamiera. Internamente è suddivisa in una zona ingresso, comunicante con un ufficio e servizi, realizzata in c.a. in opera, con divisori in muratura, più un'ampia zona che ospitava il laboratorio coincidente con una delle porzioni realizzate in c.a.p. e nella quale è presente una zona riservata ai servizi igienici. Gli infissi sono a vetro singolo, la pavimentazione è in marmittoni, mentre i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. È presente un impianto di riscaldamento e raffreddamento con split collegato alle restanti unità ed alimentato ad energia elettrica, che può essere reso indipendente dalle altre unità con una modesta spesa. Attualmente l'energia elettrica è fornita dal sovrastante impianto fotovoltaico da 20 kW. Le condizioni di manutenzione dell'immobile appaiono buone. L'altezza interna della zona ingresso e uffici è pari a 3 m, mentre quella sotto l'ala della trave di copertura della zona laboratorio è pari a 3,35 metri, e a 4,20 m sotto il pannello di copertura. La superficie lorda della porzione di immobile è pari a 355 mq circa. La corte esclusiva, asfaltata, ha un'area di circa 39 mq.

La terza porzione, identificata con la particella 630 sub 15, è confinante su un lato con l'unità precedente, e presenta anch'essa due

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ingressi, con infissi in alluminio anodizzato. Internamente è suddivisa in una zona ingresso, comunicante con gli uffici e con un ripostiglio e servizi igienici, realizzata in c.a. in opera, con divisori in muratura, più un'ampia zona che ospitava il laboratorio coincidente con l'altra porzione realizzata in c.a.p., anche qui con la presenza di servizi igienici. Gli infissi sono a vetro singolo, la pavimentazione è in marmittoni, mentre i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. E' presente un impianto di riscaldamento e raffreddamento con split collegato alle restanti unità ed alimentato ad energia elettrica, che può essere reso indipendente con una modesta spesa. Attualmente l'energia elettrica è fornita dal sovrastante impianto fotovoltaico da 20 kW. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. L'altezza media interna della zona ingresso, uffici e ripostiglio è pari a 3 m, mentre quella sotto l'ala della trave di copertura della zona laboratorio è pari a 3,35 metri, e a 4,20 m sotto il pannello di copertura. La superficie lorda di questa porzione di immobile è pari a 355 mq circa.

La quarta porzione, identificata con la particella 630 sub 14, è confinante con l'unità precedente, e presenta anch'essa due ingressi con infissi in alluminio. Era adibita a palestra per terapie motorie; internamente è suddivisa in una sala d'attesa e in due ambienti per la terapia, con relativi servizi. E' una zona realizzata in parte in c.a. in opera, in parte a struttura prefabbricata precompressa, con divisori in muratura. Gli infissi sono a vetro singolo, la pavimentazione è in parquet, mentre i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. E' presente un impianto di riscaldamento e raffreddamento con split collegato alle restanti unità ed

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

alimentato ad energia elettrica, che può essere reso indipendente con una modesta spesa. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. L'altezza interna varia tra 3,05 m a 3,25 m, e tra 3,35 metri e 4,20 m nella porzione a struttura prefabbricata. La superficie lorda è pari a 211 mq circa.

In conclusione si riepiloga la superficie lorda totale dell'intero immobile che è pari a 1.037 mq, mentre quella totale delle corti esterne compresa la terrazza esclusiva della particella 628 sub 9 è pari a 513 mq

PROPRIETA', STATO DI POSSESSO O DETENZIONE

Tutte le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà della [REDACTED] per intero (1/1).

Una parte di immobile, coincidente con parte della particella 628 sub 9, corrispondente alla porzione di forma trapezia con terrazza, è stata locata. La restante porzione è libera.

Si segnala che l'area antistante gli ingressi alle unità identificate con le particelle 628 sub 9 e sub 8 (prima e seconda porzione di immobile rispettivamente) è identificata con la particella 628 sub 3 e risulta appartenente ad altra proprietà; si ritiene quindi che sia necessario procedere alla richiesta di costituzione di servitù di passaggio al proprietario, in quanto allo stato attuale preclude entrambi gli ingressi alla particella 628 sub 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE

CATASTALE

Le aree censite come magazzino, categoria C/2 classe 1, sono accatastate al Foglio 32, particella 628 sub 8 e particella 630 sub 15 del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Fabbricati del Comune di Filottrano.

Il laboratorio, categoria C/3 classe 2, è accatastrato al Foglio 32, particella 628 sub 9, mentre le "stanze di terapia" con sala d'attesa, di categoria A/10, sono accatastrate al Foglio 32, particella 630 sub 14.

Le aree esterne sono identificate con le particelle 628 sub 5 (corte esclusiva), 629 sub 6, 771 e 772 (aree urbane), e con la particella 630 sub 13 (corte comune alle particelle 630 sub 14 e 15).

La rappresentazione catastale presenta delle incongruenze per quanto riguarda alcune aperture esterne ed interne, e per alcuni divisori. Non risulta inoltre presentato l'atto di aggiornamento a seguito dell'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Le consistenze catastali, le rendite e gli altri dati sono riportati in dettaglio negli allegati alla relazione

ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'elenco sintetico delle formalità risultano ancora presenti le seguenti iscrizioni:

- iscrizione contro del 18/05/2010: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sulle particelle 628 sub 5, 8 e 9
- iscrizione contro dell'11/11/2016: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo su tutto l'immobile (tranne la corte comune individuata dalla particella 630 sub 13)

Per i dettagli delle iscrizioni ipotecarie e per le altre formalità riscontrate si rimanda alla visura allegata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade nella Zona Territoriale Omogenea D, zona D1 "Insediamenti produttivi esistenti", disciplinata dagli art. 32, 33 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano.

L'immobile, nelle varie porzioni da cui è costituito, fu edificato in base a Concessione n. 62 del 1980, prot. n. 1162, alla quale seguì la Concessione n. 164/80 del 1980, prot. n. 5159, la Concessione n. 89 del 1981, prot. n. 3984 per ampliamento del capannone riguardante la part. 630, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 153 del 10/11/1986, prot. n. 927 e la Concessione Edilizia n. 261/1987 rilasciata il 12/01/1988 riguardante la particella 630, alla quale seguì altra variante (CE n. 70/1988 rilasciata il 26/05/1988). Il Certificato di Agibilità fu rilasciato in data 4/11/1988 (numero 86).

Seguirono:

- rilascio di Concessione Edilizia n. 96 in data 08/07/1992 per redistribuzione interna ed esterna (concessione non ritirata e senza inizio dei lavori)
- Concessione Edilizia n. 24/1997 del 7 aprile 1997, pratica n. 41/1997, per ristrutturazione di parte di edificio
- Concessione Edilizia n. 171/1997 del 30 dicembre 1997, pratica n. 356/1997 per ristrutturazione di parte di edificio, in variante alla precedente
- Concessione n. 122 del 03/11/1999, pratica n. 356/99, per lavori di ristrutturazione sulle particelle 628 sub 8 e 9

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Richiesta certificato di agibilità sulla porzione di edificio interessata dai lavori di cui alle precedenti Concessioni Edilizie (24/97, 171/97 e 122/99), individuata dalla particella 628 sub 5, 8 e 9, in data 13/10/2004, prot. n. 11989
- Permesso di Costruire n. 2009/41 del 06/04/2009 per opere varie di manutenzione straordinaria e costruzione recinzione con accesso carrabile, pratica n. 55/2009
- DIA in variante del P.C. 41/2009 presentata in data 05/06/2009, prot. n. 6890
- Permesso di Costruire n. 96 del 20/07/2010 per installazione di insegna luminosa bifacciale
- CIA del 17/07/2012 per realizzazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 20 kWp sul mappale 630 foglio 32
- CIA del 17/07/2012 per realizzazione di impianto fotovoltaico di potenza pari a 20 kWp sul mappale 628 sub 5 e 8 foglio 32
- SCIA del 25/02/2014 per ristrutturazione parziale e cambio di destinazione d'uso parziale, prot. n. 2571
- Richiesta certificato di agibilità per i lavori di cui alla SCIA del 25/02/2014, inoltrata in data 16/06/2014 prot. n. 7635

Dal punto di vista urbanistico l'immobile presenta alcune lievi difformità, una rappresentazione divergente di due pensiline esterne e l'omessa indicazione di altre due strutture ombreggianti per i parcheggi

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spoutini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Entrate fornisce per il secondo semestre 2016 valori oscillanti tra 365 e 510 Euro /mq di superficie lorda commerciale per la categoria capannoni, tra 365 e 550 Euro /mq di superficie lorda commerciale per la categoria magazzini e tra 650 e 950 Euro /mq di superficie lorda commerciale per la categoria laboratori, tutti nello stato di conservazione "normale".

Tali quotazioni subiscono un trend negativo da alcuni anni, come in generale in tutto il settore immobiliare, ma nel solo ultimo anno le categorie di immobili industriali e commerciali della zona hanno subito un calo delle quotazioni date dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pari al 10% - 11%.

Per quanto riguarda le offerte commerciali riscontrabili in zona, è stata reperita solo la seguente offerta:

- laboratorio in via dell'Industria 148, Filottrano, 270 mq circa di superficie, anno di costruzione 2000, prezzo richiesto 150.000 Euro, per un valore unitario di 556 Euro /mq (Agenzia Provimm)

Alle offerte di mercato in genere viene decurtata una percentuale del 10-15% per giungere alla pattuizione definitiva del valore di vendita.

Una comparazione con vendite similari è stata fatta ricercando presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona una serie di atti di transazioni avvenute in tempi recenti nella zona riguardanti immobili comparabili. Dalle foto satellitari e con un sopralluogo in zona, con l'ausilio delle mappe catastali, sono stati individuati degli edifici che per tipologia e dimensione erano simili all'immobile da stimare. Inoltre è stata fatta anche una ricerca generale, individuando tutti gli immobili sul foglio 32 di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Mote
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

catastale, di categoria D/1, D/7 e D/8 interessati di recente da note di trascrizione.

Dall'elenco iniziale degli edifici individuati, sono stati selezionati, reperiti e visionati gli atti che riguardano i seguenti immobili (per semplicità di elencazione qui viene indicata la sola particella catastale dell'immobile, trascurando i numeri di subalterno, e le particelle che individuano eventuali accessori):

- immobile identificato con la particella 640, nota di trascrizione R.G. 21814, R.P. 15570

- immobile identificato con le particelle 1 e 637, nota di trascrizione R.G. 20546, R.P. 14669

- immobile identificato con la particella 632, nota di trascrizione R.G. 7567, R.P. 4904

- immobile identificato con le particelle 1125, 1121 e 1108, nota di trascrizione R.G. 20526, R.P. 14184

Alcuni di questi atti non sono stati ritenuti utili per un confronto (riscatti da leasing, o edifici di notevoli dimensioni) per cui vengono analizzate le seguenti compravendite:

1) Nota di trascrizione R.G. 21814, R.P. 15570 del 23/12/2015, Dott. Pietro Ciarletta, Notaio in Osimo, Rep. 18909, raccolta n. 10421;

porzione di fabbricato destinato a laboratorio e servizi, con corteo, cat. D/7 distinto al Foglio 32 part. 640 sub 1 c 3, sito in via Grandi 21, Filottrano;

fabbricato edificato con Permesso di Costruire del 1987;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie commerciale dell'immobile 576 mq circa;

prezzo 340.000 Euro;

prezzo unitario 590 Euro /mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Nota di trascrizione R.G. 7567, R.P. 4904 del 02/05/2013, Dott. Dott. Pietro Ciarletta, Notaio in Osimo, Rep. n. 16636, Raccolta n. 8819;

2.1) porzione di fabbricato a destinazione commerciale e artigianale, cat. D/8 distinta al Foglio 32 part. 632 sub 7, sita in via Grandi n. 3, Filottrano;

fabbricato edificato con Permesso di Costruire del 1989;

superficie commerciale 555 mq circa;

prezzo 400.000 Euro;

prezzo unitario 721 Euro /mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2) altra porzione di fabbricato a destinazione commerciale e artigianale, cat. C/1 distinta al Foglio 32 part. 632 sub 6, sita in via Grandi n. 1, Filottrano;

fabbricato edificato con Permesso di Costruire del 1989;

superficie commerciale 194 mq circa;

prezzo 140.000 Euro;

prezzo unitario 722 Euro /mq

Sono stati poi ricercati immobili in vendita da procedure esecutive o concorsuali in genere, ma alla data attuale non è stata reperita alcuna asta riguardante immobili simili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie lorda commerciale viene calcolata secondo quanto riportato in premessa, applicando cioè il coefficiente 0,1 per le aree esterne

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(orti, terrazza) ed il coefficiente 1 per le varie parti dell'immobile.

Per la valutazione degli impianti fotovoltaici, considerata la potenza totale pari a 39,20 kW e una producibilità annua quindi di circa 47.000 kWh, ipotizzando un autoconsumo di energia quasi nullo (ad attività ferma) e attualizzando i flussi di cassa medi che si possono ottenere in base agli incentivi del GSE fino allo scadere delle convenzioni (15 anni circa), tenendo conto del decadimento del rendimento con il trascorrere degli anni e detraendo una percentuale di spese annua per manutenzioni e varie, si ottiene un valore attuale dell'impianto pari ad Euro 60.000.

Sulla base dei dati sopra riportati, e considerando in generale gli elementi a favore della commerciabilità dell'immobile, che possono essere riassunti nella buona dotazione impiantistica, nella presenza di un impianto fotovoltaico capace di soddisfare ampiamente la richiesta di energia elettrica delle unità, nel buono stato di manutenzione e, per contro, a sfavore della commerciabilità, la crisi del mercato immobiliare, e nello specifico del settore moda, che limita la domanda di edifici con caratteristiche simili, viene definito un valore di mercato per le varie porzioni come di seguito specificato:

1) per la porzione 1, coincidente con la particella 628 sub 9, di superficie lorda commerciale arrotondata pari a 119 mq, avente una migliore esposizione rispetto alle altre unità, ed una superficie commerciale minore, quindi più appetibile, viene fissato un valore unitario di 500 Euro /mq. Tenendo conto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimabili in 2.500 Euro, il valore dell'immobile viene posto pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V = 59.500 - 2.500 = 57.000 \text{ Euro}$$

Come già evidenziato in precedenza, questa porzione di immobile è di fatto interclusa, avendo entrambi gli accessi sulla particella 628 sub 3 che risulta appartenente ad altra proprietà; bisognerebbe procedere quindi alla richiesta di costituzione di servitù di passaggio

2) per la porzione 2, coincidente con la particella 628 sub 5 e 8, di superficie lorda commerciale arrotondata pari a 359 mq, avendo un taglio commerciale più elevato ed una minore visibilità rispetto alla precedente, viene stabilito un valore unitario di 450 Euro /mq. Tenendo conto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimabili in 2.500 Euro e del valore della porzione di impianto fotovoltaico sulla copertura, pari a 30.000 Euro, il valore dell'immobile viene posto pari a:

$$V = 161.550 - 2.500 + 30.000 = 189.050 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 189.000 \text{ Euro}$$

3) per la porzione 3, coincidente con la particella 630 sub 15, di superficie lorda commerciale arrotondata pari a 355 mq, viene stabilito lo stesso valore unitario di 450 Euro /mq. Tenendo conto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimabili in 2.500 Euro e del valore della porzione di impianto fotovoltaico sulla copertura, pari a 30.000 Euro, il valore dell'immobile viene posto pari a:

$$V = 159.750 - 2.500 + 30.000 = 187.250 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 187.000 \text{ Euro}$$

4) per la porzione 4, coincidente con la particella 630 sub 14, di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie lorda commerciale arrotondata pari a 211 mq, viene stabilito un valore unitario di 450 Euro /mq. Tenendo conto delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, complessivamente stimabili in 2.500 Euro, il valore dell'immobile viene posto pari a:

$$V = 94.950 - 2.500 = 92.450 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 92.000 \text{ Euro}$$

Qualora l'immobile fosse venduto per singole porzioni, prima di effettuare la vendita, le particelle 629 sub 6, 771 e 772 del Foglio 32, catastalmente indicate come aree urbane e consistenti in una porzione di corte esterna davanti all'edificio, e che permettono l'accesso pedonale e carrabile allo stesso, andrebbero trasformate in beni comuni non censibili al servizio delle varie unità. La spesa necessaria per la suddivisione delle varie porzioni con le unità confinanti (distacco degli impianti idrico e elettrico, tamponatura di porte comunicanti fra le unità, ecc.), potrà essere messa a carico della parte acquirente.

Il valore di mercato dell'intero immobile, qualora fosse venduto in un unico blocco, sarà uguale alla somma dei valori delle singole porzioni e cioè pari a:

$$V = 525.000 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori di stima delle singole porzioni di immobile nelle quali è suddivisibile l'immobile:

- 1) porzione 1, coincidente con la particella 628 sub 9, costituita da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

una porzione di immobile di superficie lorda pari a 116 mq, più una terrazza di superficie pari a 34 mq, per una superficie lorda commerciale pari a 119 mq, valore 57.000 Euro.

E' necessario richiedere una servitù di passaggio sulla particella 628 sub 3, in quanto entrambi gli ingressi all'unità risultano interclusi

2) porzione 2, coincidente con la particella 628 sub 5 e 8, costituita da una porzione di immobile di superficie lorda pari a 355 mq, più una corte esclusiva di superficie pari a 39 mq, per una superficie lorda commerciale pari a 359 mq, più impianto fotovoltaico in copertura, valore complessivo 189.000 Euro

3) porzione 3, coincidente con la particella 630 sub 15, costituita da una porzione di immobile di superficie lorda pari a 355 mq, per una superficie lorda commerciale pari a 355 mq, più impianto fotovoltaico in copertura, valore complessivo 187.000 Euro

4) porzione 4, coincidente con la particella 630 sub 14, costituita da una porzione di immobile di superficie lorda pari a 211 mq, per una superficie lorda commerciale pari a 211 mq, valore 92.000 Euro

Le spese necessarie per rendere autonome le singole porzioni, e consistenti essenzialmente nella separazione degli impianti elettrico e idrico e nelle tamponature di porte comunicanti tra le unità, potranno essere messe a carico degli acquirenti.

Prima di effettuare la vendita delle singole porzioni, le particelle 629 sub 6, 771 e 772 del Foglio 32, catastalmente indicate come aree urbane e consistenti in una porzione di corte esterna davanti all'edificio, e che permettono l'accesso pedonale e carrabile allo stesso, andrebbero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alfredo Frati
via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 700773 / 339 4309172



trasformate in beni comuni non censibili a servizio delle varie unità.

Qualora invece l'immobile venga venduto in un unico blocco, il
valore stimato ammonta a:

 V = 525.000 Euro

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a
disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere

Moie, lì 06/11/2017

Il tecnico incaricato

Geom. Alfredo Frati




