

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

Fallimento:

“
R.F. n.139/2013

Curatore: Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Relazione integrativa

<<< <> >>>

Premessa: I Tecnici ingg. Alberto Menghini e Paolo Clementi, con studio in Ancona, via C. Battisti n.16 e via Podestì n.8 sono stati nominati periti estimatori in data 07/12/2013 per la valutazione degli immobili ricadenti nel predetto fallimento.

La valutazione dei beni immobili va riferita alla data del Fallimento.

Nella valutazione degli immobili è da tenere in considerazione che il mercato immobiliare continua a vivere un periodo di grande incertezza, influenzato da alcune distorsioni provocate dalla attuale insicurezza politico-economica nonché dal sempre più confuso orizzonte normativo e fiscale.

Sono infatti ancora tutte da definire le norme fiscali sugli immobili: è incerto il destino dell'IMU che potrebbe restare solo per abitazioni di pregio e le seconde case, dovrebbe nascere il nuovo tributo sui servizi, TRISE, a sua volta suddiviso in: TARI sui rifiuti (da trasformare più avanti in TARIP commisurata a quantità e qualità dei rifiuti prodotti) e TASI sui servizi indivisibili (tributo che utilizzerà la stessa base imponibile per l'IMU).

Del tutto incerte aliquote e detrazioni.

Esiste la prospettiva di prelievi fiscali più pesanti se i comuni decideranno ulteriori aumenti.

L'attività di vendita delle abitazioni risente della ridotta liquidità dei potenziali acquirenti e della difficoltà di accesso ai mutui nonché alle continue incognite fiscali.

Le transazioni concluse si riferiscono principalmente ad immobili abitativi per i quali domanda ed offerta si sono incontrate: il venditore è stato disposto ad una congrua riduzione del prezzo di vendita.

Abbastanza dinamico il settore delle locazioni abitative che raccoglie nel suo bacino tutti coloro che non sono in grado di affrontare l'acquisto di un appartamento.

L'offerta di case in affitto è alimentata dai proprietari che non riescono a vendere gli immobili.

La redditività è sempre più incerta sia per il rischio di morosità dell'inquilino sia per le troppe incertezze fiscali sia a livello statale che comunale.

Nel settore uffici la domanda è molto scarsa, gli immobili sfitti sono in aumento ed i canoni in discesa.

Il settore capannoni soffre più di ogni altro per la crisi economica e per la delocalizzazione di molte imprese.

Fabriano, in particolare, vuoi per la crisi generalizzata e vuoi per la chiusura delle imprese trainanti con conseguenze pesanti per l'occupazione, esalta in negativo la già deludente situazione nazionale.

In particolare le aree edificatorie risultano le più penalizzate dal momento negativo per gli immobili in genere.

Queste ultime infatti, necessitando di investimenti a medio e lungo termine per la realizzazione del prodotto finale commerciabile risultano difficilmente collocabili sul mercato delle compravendite anche a prezzi modesti.

La numerazione dei cespiti è la medesima che appare nella relazione della procedura del concordato.

<<<>>>

L'immobile oggetto della presente stima è tornato nella disponibilità del Fallimento

██████████ a seguito di causa civile R.G. n. ██████/2011 con sentenza del

G.O.T. del ██████/11/2014.

>>><<<

CESPITE 13 – Locali commerciali

Il locale in oggetto fa parte del già citato Cespite 10 – Centro Commerciale "Il Gentile" ed è identificato al Catasto Urbano di Fabriano.

Fgl.97 particelle 1571 sub.47

Il locale sito al piano primo, risulta al grezzo ed ha le pareti perimetrali in cartongesso, è privo di pavimentazione e circa gli impianti c'è solo accennato quello di climatizzazione.

La parete perimetrale esterna è costituita da cristalli con montanti in acciaio e una specchiatura risulta lesionata.

La superficie del locale è di mq.172,00 circa.

A-Titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza del permesso di costruire n. [REDACTED] del 10/08/06, successiva variante n. [REDACTED] del 25/10/2007, per modifiche interne, D.I.A. per seconda variante Prot. [REDACTED] del 23/10/2007, DIA Prot. [REDACTED] del 24/07/2007 e DIA del 15/03/2010 rot. N. [REDACTED]

Agibilità n.179 del 06/11/2007.

B-Valutazione degli immobili

$V = \text{mq.}172 \times \text{€./mq.}1.000 = \text{€.}172.000,00$

Valore di stima:

V13 = €.170.000,00 (euro centosettantamila)

È catastalmente conforme.

<<<>>>

Ancona 20 maggio 2015

Gli Stimatori

Dott.Ing.Alberto Menghini



Dott.Ing.Paolo Clementi

