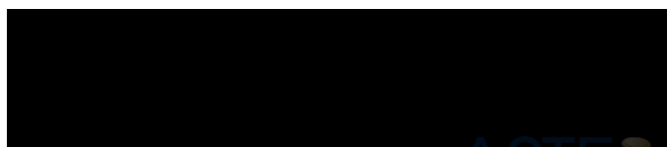


PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Comune di Castelfidardo (Prov. di AN), Via Antonio Olivetti n. 10

Fallimento N. 34-2023



Stabilimento Industriale

Ubicato in Castelfidardo (Prov. AN)

GIUDICE Delegato: **Dott. Maria Letizia Mantovani**

CURATORE Fallimentare: **Dott.ssa Filomena Mangiacotti**

PERITO Incaricato: **Geom. David Cardella**

CASTELFIDARDO, Lì 16/03/2024

Geom. David Cardella



Premessa.

Il sottoscritto Geom. Cardella David, nato a Osimo il 16/05/1978 residente in Castelfidardo (Prov. An) in via Paolo Soprani n. 1/i, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona con il n. 1907, è stato nominato perito estimatore per il fallimento della ditta [REDACTED]

[REDACTED] numero **34/2023** [REDACTED] dalla curatrice fallimentare Dott.ssa Filomena Mangiacotti in merito alla stima dei beni Immobili appartenenti al compendio fallimentare.

Individuazione degli immobili.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato presso la zona industriale "Cerretano" del Comune di Castelfidardo (Prov. di Ancona) in via Antonio Olivetti n. 10 e consiste in un fabbricato ad uso industriale con relativa corte di pertinenza.

COMUNE DI CASTELFIDARDO (AN)

Via Antonio Olivetti n. 10



Inquadramento su Ortofoto - Localizzazione dell'immobile.



Riprese Fotografiche dalla via Antonio Olivetti



Ripresa Fotografica dalla via Ho Chi Min

Il Fabbricato è censito catastalmente al Fg. 26 P.III 761 "Categoria D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Il capannone è stato costruito in diverse epoche, a seconda delle esigenze crescenti aziendali; il corpo originario è stato edificato nel 1973 (Nulla Osta n. 76/73) e successivamente nel periodo 1996-1998 è stato sopraelevato ed ampliato (C.E. N. 118/96 e successive varianti).

E' costituito da un unico corpo di fabbrica con porzione adibita ad uffici e servizi disposta su due livelli (Piano Terra e Primo) e locali produttivi su unico livello.

Complessivamente ricopre una superficie lorda in pianta di mq. 842,86 e una superficie di piano come di seguito specificato:

- Superficie lorda uffici (Piano Terra e Primo) di mq. 146,95;
- Superficie lorda ingresso coperto (Piano Terra) di mq. 5,45;
- Superficie lorda servizi e laboratorio-magazzino mq. 787,90.

Sul lato sud è installata a parete una pensilina a sbalzo che protegge l'ingresso carrabile (zona carico e scarico materiali) delle dimensioni Lungh. mt. 19,00 e Largh. mt. 3,00 per una superficie di mq. 57,00.

Sul lato est è presente un locale tecnico per la protezione di impianti tecnologici (compressori) della superficie di mq. 6,32.

Le fondazioni sono realizzate in c.a. gettate in loco costituite da plinti su pali di fondazione collegati tra loro con cordoli in c.a. (come si evince anche dai calcoli strutturali).

La struttura portante (pilastri, travi, ecc.) è realizzata in profili di acciaio con solaio interpiano in lamiera grecata e soprastante soletta collaborante.

Il manto di copertura è realizzato per la parte laboratorio "corpo originario" in onduline di eternit con sottostante controsoffittatura sempre in eternit con interposta lana di roccia, mentre per quanto riguarda la parte laboratorio "aggiunta - ampliamento del 1996-1998" la copertura è realizzata in pannelli sandwich in lamiera con interposto materiale isolante così pure la zona uffici.

Le tamponature sono realizzate in muratura di laterizio intonacata nei due lati a vista.

Gli infissi sono realizzati con profili di alluminio color verde e vetro doppio, mentre le porte di sicurezza e gli accessi carrabili sono in pannelli sandwich su struttura metallica.

Le pareti interne, realizzate in muratura di mattoni forati in laterizio, sono intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni interne sono realizzate, per gli uffici servizi igienici e spogliatoi in piastrelle di ceramica, per il laboratorio "corpo originario" in piastrelle in cls e per la porzione laboratorio più recente in pavimentazione industriale.

I rivestimenti delle pareti nei bagni e nei spogliatoi sono realizzati in piastrelle di ceramica.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina color bianchi completi di rubinetterie.

Le porte interne sono in legno tamburato color bianco.

L'immobile è dotato di impianto di elettrico e idrico sanitario.

Per quanto riguarda la climatizzazione, negli uffici sono presenti dei condizionatori a pompa di calore, mentre nella zona produttiva è presente un generatore aria calda a gas; per il riscaldamento dell'acqua sanitaria sono presenti dei boiler elettrici su ogni bagno.

L'area esterna di pertinenza, nella maggior parte, è sistemata a ghiaietto ed utilizzata come spazi di manovra per la movimentazione delle merci ed ha una superficie di mq. 1.093,00 (superficie totale - superficie coperta capannone); l'accesso carrabile e pedonale è ubicato sulla recinzione lungo la via Olivetti, mentre un secondo accesso pedonale è presente anche dalla via Ho Chi Min.

La recinzione di tutta la proprietà è realizzata con mure in c.a. gettate in opera con soprastante grigliato metallico; l'accesso carrabile e pedonale sono sprovvisti di cancellate.

Descrizione stato conservazione dell'immobile.

L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato in generale è scadente.

Lo stato manutentivo e di finitura (interno ed esterno) è scadente, in quanto risalente all'epoca di ristrutturazione (periodo 1996-1997) e successivamente non sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e/o ristrutturazione che permettessero il risanamento a livello di finiture interne ed esterne dell'immobile oltre che a livello energetico ed impiantistico.

La copertura nella zona produttiva "originaria" per una superficie di mq. 408 circa è realizzata in eternit per cui vi è la necessità di sostituirla.

Si segnala inoltre la diffusa presenza di umidità nelle murature perimetrali, dovute agli eventi atmosferici e termo-igrometrici susseguitisi negli anni, nonché fenomeni di risalita capillare dal suolo e segni di infiltrazione su alcuni punti dalla copertura uffici al piano primo.

L'immobile, occupato fino a qualche anno fa dalla Ditta proprietaria, per poter essere riutilizzato necessita di intervento generale di ristrutturazione volto al ripristino delle condizioni igieniche sanitarie nonché di efficienza degli impianti (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento).

Individuazione catastale e consistenze.

Dati Catastali dell'Immobile:

Immobile	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catastale
Capannone	26	761	-	D/7	-	-----	-----	8.366,60

Classificazione Urbanistica.

Il fabbricato in oggetto è edificato in un lotto situato all'interno della zona industriale denominata "Cerretano" del Comune di Castelfidardo caratterizzata da lotti già edificati che costituiscono un aggregato continuo di capannoni artigianali, industriali e commerciali dei più svariati tipi e dimensioni, con annessi piazzali, tipici di una zona periurbana a vocazione industriale.

Secondo il Piano regolatore Generale vigente del Comune di Castelfidardo la zona è classificata come "Zona D3 - Zone a prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi, di completamento di cui all'art. 30 delle norme tecniche di Attuazione".

Considerando la superficie del lotto (Fg. 26 p.lla 761 superficie mq. 1.942) in applicazione degli indici di fabbricabilità IF (Uf) 0,50 mq/mq e IC (Ic) 0,45 mq./mq. si ha una potenzialità edificatoria massima rispettivamente:

- Superficie di piano massima realizzabile mq. 971,00
- Superficie coperta massima realizzabile di mq. 873,90.

Considerando che il capannone allo stato attuale ha una superficie coperta realizzata di mq. 842,86 ed una superficie di piano realizzata di mq. 940,30 si avrebbe una superficie residua da poter realizzare pari a:

- Superficie coperta disponibile mq. 31,04;
- Superficie di piano a disposizione mq. 30,70.

Dovendo considerare oggi nel calcolo degli standard, secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, anche la superficie coperta sviluppata dalla pensilina a sbalzo posta sul lato sud del capannone (mq. 57,00), è appurato che non vi è allo stato attuale possibilità di ulteriori ampliamenti.

Conformità Urbanistica.

L'immobile è stato edificato in virtù delle seguenti titoli abilitativi:

- a) Nulla Osta Pratica n. 76/73 Prot. 8468/72 (Costruzione di Capannone - corpo originario);
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 209-93 (Sanatoria per modifiche rispetto allo stato autorizzato interne ed estetiche);
- c) Domanda di Sanatoria del 1995- Condono n. 3779 del 27.02.1995 (Sanatoria locale tecnico compressori lato est capannone);
- d) Concessione Edilizia n. 118/96 del 01/08/1996 (Ampliamento e sopraelevazione capannone);

- e) D.I.A. n. 118 /98 del 18/06/1998 in Variante 1^a alla Conc. Edil. n. 118/96;
- f) D.I.A. n. 154/98 del 05/08/1998 in Variante 2^a alla Conc. Edil. n. 118/96;
- g) Autorizzazione di Abitabilità n. 118/96 del 18/09/1998.
- h) Autorizzazione per passo carrabile (art. 22 Codice della strada) n. 1204 del 16/11/1999.

Da un rilievo puntuale in loco del fabbricato e da una verifica della corrispondenza con gli elaborati grafici allegati alle suddette autorizzazioni ed alle planimetrie catastali si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Differenze su alcune misure del capannone;
- Piccole difformità alle suddivisioni interne dei locali.

Per quanto riguarda le differenze rilevate alle misure lorde del fabbricato si fa riferimento all'articolo 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020 nello specifico il comma 1 "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo".

Per cui essendo differenze di lieve entità ricomprese entro tale percentuale sono da considerare in applicazione di tale articolo "Tolleranze costruttive" eseguite durante l'attuazione dei titoli abilitativi e non costituiscono violazioni edilizie.

Per quanto riguarda le differenze alle suddivisioni interne:

- l'accesso al locale spogliatoio è stato modificato rispetto allo stato autorizzato in quanto non diretto dalla zona produttiva (come rappresentato sullo stato autorizzato) ma posto lungo il corridoio ingresso maestranze dall'esterno;
- si rilevano differenze alle quote interne nei singoli locali (uffici, bagni, ingresso, ecc.) al piano terra e primo.

Sarà necessaria una pratica edilizia per l'accertamento di conformità e la regolarizzazione di tali difformità e il pagamento della sanzione amministrativa prevista.

Per quanto riguarda il locale tecnico compressori posto sul lato est del capannone, risulta agli atti la pratica di condono edilizio n. 3779 del 27.02.1995 ma non risulta reperibile alcun elaborato grafico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfidardo, né tantomeno risulta essere stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, per cui la pratica è da intendersi ancora non conclusa.

E' necessario provvedere quindi alla presentazione di documentazione integrativa attestante la consistenza del manufatto al fine di definire e concludere la pratica di condono ed ottenere il titolo autorizzativo in sanatoria.

Infine occorre procedere con l'allineamento della mappa catastale riportando la sagoma in tratteggiato della pensilina presente sul lato sud del capannone (ora non rappresentata), oltre che provvedere a riallineare la planimetria dell'immobile a conclusione delle regolarizzazioni sopra descritte.

Tale situazione è stata considerata nel giudizio del valore commerciale dell'immobile.

Elenco Sintetico delle Formalità:

1. ISCRIZIONE del 03/05/1994 - Registro Particolare 1001 Registro Generale 6533
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 16219 del 27/04/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1437 del 23/06/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 24/12/1997 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 20204
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 21978 del 23/12/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2354 del 26/06/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).
3. ISCRIZIONE del 18/12/2003 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 27268
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 29011/10251 del 12/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3405 del 27/08/2009 (MODIFICA DELLA DURATA DI MUTUO)
 2. Annotazione n. 3406 del 27/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Iscrizione n. 3023 del 27/10/2023.
4. ISCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 8137
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 33795/13181 del 25/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico.
5. ISCRIZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 3023 Registro Generale 23593
Pubblico ufficiale BORRELLI MARIA Repertorio 29011/10251 del 12/12/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6043 del 2003

Consistenza Immobile e Valutazione.

Criterio di Stima.

Nel caso in esame si applica un procedimento di stima analitico/sintetico.

E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Castelfidardo all'interno della zona Industriale "Cerretano".

L'indagine di mercato ha consentito di accertare numerose contrattazioni i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che **370,00 euro/mq.** sia il valore attribuibile al fabbricato in esame, considerando in particolare la posizione e lo stato di conservazione.

In conclusione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili come quello in valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di Ancona;

Borsino Immobiliare;

Agenzie Immobiliari – Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line;

Prezzi degli immobili in Castelfidardo e situazione mercato immobiliare.

Viene qui di seguito esplicitata la tabella delle superfici lorde con i coefficienti di destinazione:

Calcolo della Superficie Commerciale:

	Sup. Lorde	Descrizione	Coefficienti	Sup. Commerciale
Uffici P.Terra	49,51 mq.	Uffici	100%	49,51 mq.
	5,45 mq.	Ingresso coperto	50 %	2,72 mq.
Uffici P. 1°	97,44 mq.	Uffici	100 %	97,44 mq.
	5,15 mq.	Balcone	25 %	1,28 mq.
Laboratorio	787,90 mq.	Laboratorio	100 %	787,90 mq.
Pensilina lato sud	57,00 mq.	Pensilina a sbalzo	50 %	28,50 mq.
Corte esterna	1.093,00 mq.	Piazzali esterni	2%	21,86 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				989,21 MQ.

L'utilizzo del coefficiente del 2% fa riferimento ai coefficienti indicati per le relative tipologie nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Nello specifico l'area esterna del capannone è stata assimilata alla tipologia Corti e cortili indicata nel codice. Per tale tipologia il codice indica: coefficiente ponderale del 10 % fino a superficie di 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Considerato che la superficie esterna del capannone è pari a 1.093,00 mq e che quindi l'eccedenza supera notevolmente il valore dei 25 mq, per semplicità e vista la differenza esigua, si è assunto come unico coefficiente quello riguardante l'eccedenza pari al 2%.

Stima Immobile.

Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore unitario

$$Vm. = (mq. 989,21 \times \text{€}. 370,00 / mq.) = \text{€}. 366.007,70$$

(Trecentosessantaseimilasetteeurovirgolasettantacentesimi)

IL TECNICO

