

Sezione Fallimentare

MA.RA s.r.l. in liquidazione

via dell'Artigianato,11

47027 Sarsina – località Ranchio(FC)–N°3/2022

Giudice Delegato :Dott.ssa Barbara Vacca

Commissario Giudiziale : Avv.Davide Compagni

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI

Dott. Ing. Mirko Fanelli

Via Crocetta, 19/D – 47121 Forlì (FC)

Tel.: 347 8121505 = Fax:0543 1990572 = Tel.0543 1995571

fanelli.mirko@libero.it

Sezione Fallimentare

Oggetto: Valutazione di beni immobili di proprietà di MA.RA s.r.l.

RELAZIONE PERITALE

In seguito all'incarico conferitomi dal Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca su istanza presentata dal Commissario Giudiziale della società MA.RA s.r.l. in liquidazione P.IVA 01486340407, Avv. Davide Compagni, io sottoscritto Fanelli Dr. Ing. Mirko, nato a Forlì (FC) il 09/07/1976 ed ivi residente, con studio in Via Crocetta n° 19/D, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Forlì-Cesena al n° 1959/A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, esaminati gli atti, i documenti ed aver visionato i beni, mi prego di relazionare quanto segue:

BREVE RIEPILOGO

Lo scopo di questo incarico è la valutazione e stima dei beni immobili di proprietà di MA.RA s.r.l. in liquidazione P.IVA 01486340407, con sede in via dell'Artigianato n°11,47027 Sarsina - località Ranchio (FC).

DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**ESEGUITE**

Dopo lo studio dei fascicoli, nel mese di dicembre 2022 sono iniziate in via dell'Artigianato n°11 a Sarsina - località Ranchio (FC) le operazioni peritali, poi concluse nel gennaio 2023 sempre nello stesso sito.

QUESITI del GIUDICE

Assegna all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

Identificazione dei beni :

Immobili siti in via dell'Artigianalto n°11 a Sarsina - località Ranchio (FC) piano T:

A) Foglio:20, Particella: 564, Sub.2, Zona Censita 2, Categoria D/7
Rendita euro 1.831,87 ; piano terra.

B) Foglio:20, Particella: 564, Sub.5, Zona Censita 2, Categoria F/1,
consistenza 7 mq; piano terra.

C) Foglio:20, Particella: 564, Sub.6, Zona Censita 2, Categoria C/2,
classe 1, consistenza 181 mq, superficie catastale 184 mq, rendita
euro 616,96; piano terra.

D) Foglio:20,Particella: 564,Sub.8,Zona Censita 2, Categoria C/2,
classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale 89 mq,rendita euro

265,87;piano primo.

E) Foglio:20 piazzale circa 670 mq.

FOTOGRAFIE immobili sopra identificati



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







La proprietà dei beni A,B,C,D in via dell'Artigianalto n°11 a Sarsina
- località Ranchio (FC) sono della società MA.RA s.r.l.

Le planimetrie sono allegate (Allegato 1)

Lo stato di possesso degli immobili, è della società MA.RA. s.r.l.

Gli immobili in riferimento agli atti non hanno particolari vincoli paesaggistici e di altro tipo.

Gli immobili sopra indicati sono individuati nella zona artigianale della Frazione di Ranchio di Sarsina, a circa 14 Km dal Capoluogo ed a circa 30 Km dal centro abitato di Cesena.

L'area è asservita da una strada provinciale ed a 14 km dalla grande strada di collegamento denominata E45. Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata nell' "Ambito Consolidato - A10 (Titolo VIII norme PSC), Subambito A10-5" ed è normato dal RUE del Suddetto Comune con gli art. 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 e 7.7.

La struttura del fabbricato è in C.A. e pannelli e copertura sempre in c.a. Tutto l'edificio è in discrete condizioni sia strutturali che di rifiniture, che evidenzia una sufficiente manutenzione nel corso degli anni. È composto da una zona di lavorazione con altezza di circa 5 ml e una parte di 2 piani con uffici e spogliatoio al piano terra e deposito al piano primo (originariamente adibito ad alloggio del custode). Nella corte è stato realizzato un depuratore per il

trattamento delle acque di lavorazione della lavanderia industriale che permette il riutilizzo delle stesse in ulteriori cicli .

Gli immobili analizzati risultano congrui a quanto autorizzato in comune (di seguito verranno richiamati i precedenti autorizzativi), ad eccezione del deposito Sub.2 a piano primo dove è stata eretta un parete divisoria di tipo leggero, questa se non demolita può essere sanata attraverso pratica edilizia presso il comune di competenza.

Tale opera abusiva attraverso una CILA in Sanatoria può essere tenuta con un costo di circa 4000,00 (euro).

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI:

- Concessione edilizia n°852/88 del 16/11/1988
- Autorizzazione sismica n.3039/88 del 17 aprile 1989
- Variante sismica n°3521/90 del 12 giugno 1991
- Classificazione sismica delle costruzione dicembre 2020
- Autorizzazione scarico 53/07 del 02 febbraio 2007
- DIA n°11/2008 del 01 febbraio 2008

Gli immobili sono dotati di Attestati di Prestazione Energetiche.

- 06625 – 209658 – 2021 del 09/05/2021 Ing.Luca Baldini classe E
- 06625 – 209661 – 2021 del 09/05/2021 Ing.Luca Baldini classe E

Le consistenze oggetto della relazione peritale sono state esaminate attraverso l'analisi delle planimetrie catastali ricercate

appositamente ed attraverso la verifica dello stato urbanistico dei singoli immobili presso il comune di competenza.

Inoltre sono stati effettuati diversi sopralluoghi in loco, tutti documentati mediante le fotografie ivi allegate, resisi necessari al fine di stimare oggettivamente l'attuale valore del complesso immobiliare alla luce di una totale volatilità che caratterizza attualmente il mercato immobiliare .

Per determinare la stima degli immobili si è proceduto al calcolo delle superfici cd. "convenzionali" opportunamente suddivise per destinazione e per collocazione nei vari corpi sia principali sia secondari.

Con il termine "convenzionale" si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi applicati secondo le comuni modalità di mercato.

I metri quadrati degli immobili fanno riferimento alle tabelle in atti.

Al fine di calcolare i valori dei terreni sono stati presi in considerazione i seguenti elementi:

- 1) le condizioni dei terreni al momento dell'acquisto;
- 2) l'attuale stato di conservazione dei beni;
- 3) la zona in cui lo stesso è situato;
- 4) l'appetibilità del terreno secondo la dinamicità domanda/offerta (perché è un elemento essenziale che non può essere trascurato);

5) ogni elemento che avrebbe potuto e potrebbe ridurre il valore complessivo del bene.

In ordine alla determinazione del prezzo del terreno la valutazione è stata calcolata in virtù:

1. del valore medio di mercato dei terreni che palesano una natura simile ed altresì situati nella medesima area geografica;
2. della situazione contingente del settore immobiliare.

Sul punto appare doveroso evidenziare come le ricerche di mercato per il reperimento dei prezzi di riferimento siano state svolte considerando gli immobili a destinazione abitativa con i relativi accessori.

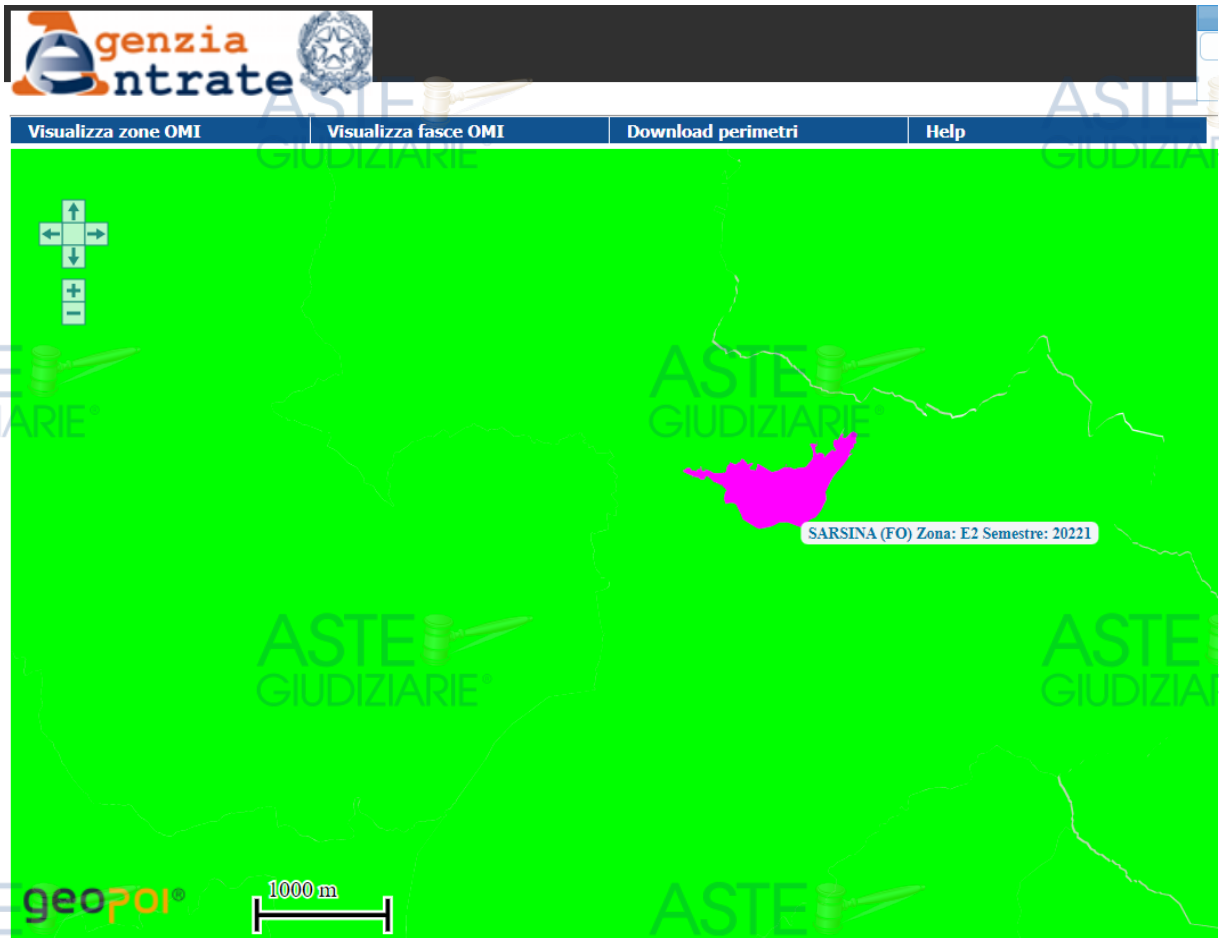
Pertanto sono state eseguite sia delle indagini presso vari operatori immobiliari sia delle valutazioni catastali.

Ne discende che come il risultato finale si otterrà un valore medio commerciale di mercato.

In definitiva, si è presa visione di tutte le informazioni necessarie per una valutazione che non fosse solo diligente e scrupolosa ma anche realistica, considerando le ultime vendite in zone ed i valori OMI, parametrati alle condizioni dei terreni.

I valori di mercato (commerciali) ricavati per unità simili a quella in esame, attraverso indagini presso uffici competenti ed altri enti del

settore con metodologia precedentemente descritta risultano i seguenti :



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: SARSINA

Fascia/zona: Suburbana/RANCHIO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	980	1300	L	4,3	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	400	L	1,2	1,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	330	435	L	1,4	1,6	L
Laboratori	NORMALE	365	495	L	1,4	1,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Relazione CT RGN....pdf

Considerando un'appetibilità generale dell'immobile si stima, applicando una media, che i valori possano essere:

Uffici: valore medio 1000,00 € /mq

Capannone industriale : 320,00 €/mq

Terreno

	Descrizione	Superficie Mq.	Coefficiente abbattimento	Superficie commerciale Mq.	Valore [euro]
A	Laboratorio/ser vizi	393,00	1	393,00	125.760,00
A1	Uffici	52,00	1	52,00	52.000,00
C	Tettoia chiusa	186,00	0,75	139,50	44.640,00
D	Deposito	78,00	0,75	58,50	18.720,00
E	Piazzale	670,00	0,10	67,00	21.440,00

Totale valore: € 262.560,00

