

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

Fallimento:

“XXXXXXXXXXXXXX.”

R.F. n.139/2013

Curatore: Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Relazione e completamento

<<< <> >>>

Premessa: I Tecnici ingg.Alberto Menghini e Paolo Clementi, con studio in Ancona, via C.Battisti n.16 e via Podesti 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.

<<<>>>

CESPITE 1

Terreno edificabile frazione via della Madonna n.19 – Albacina –
Fabriano (An)

A – Individuazione catastale

I terreni sono allibrati al catasto terreni del Comune di Fabriano, Fraz. Albacina:

Fgl.158	n.567	mq.40
Fgl.158	n.807	mq.509
Fgl.158	n.808	mq.441
Fgl.158	n.809	mq.421
Fgl.158	n.810	mq.414
Fgl.158	n.811	mq.389

Fgl.158	n.812	mq.370
Fgl.158	n.813	mq.173
Fgl.158	n.814	mq.176
Fgl.158	n.815	mq.174
Fgl.158	n.816	mq.179
Fgl.158	n.817	<u>mq.181</u>
Sommano		mq.3.467



B – Titoli abilitativi

L'area ricade nelle zone residenziali semintensive C3a art.16 delle NTA.

Sp/SI = If = 0.45 Sc/SL IK = 0.30

SL minimo = 600 mq. H max 7.50

Sull'area è stata rilasciata P.C. n.35466 del 11/12/2007 per due edifici da otto alloggi.

C - Valutazioni

Il valore medio dell'edificato per civile abitazione in zona, al nuovo, risulta:

$V = \text{€./mq.} 1.150,00$

Si considera una incidenza dell'area sull'edificato nella misura del 15% (zona periferica).

Valore immobile al netto dell'utile di impresa 20% e delle anticipazioni 15%.

$V_i = \text{€./mq.} 1.150,00 \times 0.8 \times 0.85 = \text{€./mq.} 782,00$

Incidenze del terreno sull'edificato:

$V_t = \text{€./mq.} 782,00 \times 0.15 = \text{€./mq.} 117,00$

Valore del terreno

Il terreno edificabile risulta essere di mq.3.300 circa.

Valore terreno:

$V = \text{mq.} 3.300 \times 0.45 \times \text{€./mq.} 117 = \text{€.} 173.745,00$

Valore di stima:

V1 = €.170.000,00 (euro centosettantamila)

<<<>>>

CESPITE 2

Palazzina uffici – via G.di Vittorio n.13 – Fabriano

A – Individuazione catastale

Fgl.98 n.613 sub.3 C1 mq.151



Fgl.98	n.613 sub.4	C1	mq.150
Fgl.98	n.613 sub.22	A/10	
Fgl.98	n.613 sub.21	C2	mq.48

<<<>>>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B – Titolo abilitativo

I locali del piano terra attualmente individuati catastalmente quali negozio hanno usufruito di una concessione in sanatoria n.1472 del 26/09/90 e concessione iniziale n.13045 del 11/05/1979 e successiva agibilità Prot.7414 del 18/07/1991.

I locali uffici siti al piano primo e secondo sono legittimati in forza del Permesso di Costruire n.xxxx del 13/03/2001 e variante DIA n.xxxxx del 22/10/2004.e successivo certificato di agibilità n.58 del 10/05/2005.

<<<>>>

C – Valutazione

L'immobile che si sviluppa per tre piani fuori terra è stato edificato con struttura portante in c.a. Il Piano terra è diviso in tre unità le due poste ai lati della scala, di maggior dimensione misurano mq.155 circa (sub.3) il locale posto a destra della scala a salire, il locale posto a sinistra (sub 4) mq.152 circa, i locali di mezzo (sub.21) corpo scale e servizi misurano mq.57 circa.

Il locale adibito a negozio di cui al sub.4 ha pavimento in gres di color grigio, tramezzature interne non autorizzate e accatastate in cartongesso con infissi in tamburato in compensato di color grigio, c'è una porta in vetrata sul fronte e sul lato.

Ha un ripostiglio in w.c. ed un antibagno.

Impianto di riscaldamento a gas con radiatori in alluminio. I locali sono controsoffittati.

L'altro locale ha solamente un divisorio centrale e servi, due porte su vetrate ed una finestra sul w.c.

Il locale centrale è costituito dal corpo scale più i servizi posti a lato di un corridoio.

Il piano primo adibito ad ufficio e rappresentanza, ha finiture di pregio, pavimento in parquet e tramezzature in cartongesso.

Tramite scala interna si accede al secondo piano caratterizzato da pareti attrezzate e pavimenti in graniglia.

Le finestre sono in alluminio preverniciato e vetro-camera.

Tutti i locali sono controsoffittati.

C'è l'impianto di condizionamento.

L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna a chiocciola in ferro.

<<<>>>

2.1 – Ufficio al P.T – sub.3

Valore unitario : €/mq.800,00

Si considera un costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia di : €.8.000,00

$V = \text{mq.}155 \times \text{€/mq.}800,00 - \text{€.}8.000,00 = \text{€.}116.000,00$

Si considera un valore di stima :

V2.1 = €.115.000,00 (euro centoquindicimila)

Non è conforme catastalmente.

<<<>>>

2.2 – Ufficio al P.T – sub.4

Valore unitario : €/mq.800,00

Si considera un costo per la regolarizzazione catastale ed edilizia di : €.8.000,00

$V = \text{mq.}152 \times \text{€/mq.}800,00 - \text{€.}8.000,00 = \text{€.}113.600,00$

Si considera un valore di stima :

V2.2 = €.110.000,00 (euro centodiecimila)

Non è conforme catastalmente.

<<<>>>

2.3 – Locale servizi al P.T – sub.21

Poiché l'immobile va fuso con il sub.22 e sub.3 si dà un valore a corpo, al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica catastale.

V2.3 = €.20.000,00 (euro ventimila)

Non è conforme catastalmente.

<<<>>>

2.4 – Locale uffici al P.1-2 – sub.22

Valore unitario : P.1 V1= €/mq.1.200,00

P.2 V2 = €/mq.1.100,00

Piano 1 mq.352,00 (al netto delle scale)

Piano 2 mq.417 (con scale, al netto di balconi mq.8.00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V1 = mq.352 x €/mq.1.200,00 = €.422.400,00

V2 = mq.(417+8x0.25) x €/mq.1.100,00 = €.460.900,00

Sommano €.883.300,00

Valore di stima :

V2.4 = €.880.000,00 (euro ottocentottantamila)

<<<>>>

CESPITE 3

Appartamento a Campitello – venduto.

>>><<<

CESPITE 4

Opificio e terreno in via Bachelet – Fabriano (An)

A – Individuazione catastale

4.1 Opificio

Fgl.85 n.68 sub.2-4 e 5 cat.D/7

Fgl.85 n.109 area urbana mq.20

Fgl.85 n.143 area urbana mq.18

Fgl.85 n.160 area urbana mq.19

Le aree urbane di cui al Fgl.85 n.143 e 160 risultano di proprietà xxxxxxxxxx – 50% e xxxxxxxxxx 50%. Il fabbricato non è conforme catastalmente.

4.2 Terreno

Fgl.85 n.139 seminativo mq.7.000,00

Il terreno ai sensi dello strumento urbanistico vigente ricade in zona D2 – Art.21, Art.41, D.Lgs n.42/2004 art.142.

L'area ricade in una zona di rispetto compresa nella fascia di ampiezza ml.150,00 a partire dal fiume che scorre nelle vicinanze.

Il terreno è di fatto inedificabile.

La edificabilità che gli compete non può essere utilizzata nei suoi confini.

<<<>>>

B - Valutazioni

4.1 Opificio

Trattasi di un capannone industriale in cattive condizioni edificato con pareti in muratura, volte in latero-cemento tirantate con pavimento in battuta di cemento delle dimensioni di ml.11,80 x ml.28,60 = mq.337,48 circa.

Il locale è dotato di quattro finestrate a nastro per lato e di una porta di accesso con serranda a scorrimento verticale.

È privo di impianti.

Di seguito, in aderenza, è stata realizzata una struttura, denominata tettoia di dimensioni ml.32,20 x ml.17,30 = mq.557,06 circa, avente una struttura in c.a. prefabbricata consistente in pilastri e copponi di copertura, pavimento industriale rifinito a quarzo rosso e all'interno sono stati realizzati due locali spogliatoio, ufficio e servizi per mq.100 circa.

Il fabbricato è dotato di tamponature, finestrate e due ampi varchi di accesso sul piazzale antistante di cui uno con serranda a scorrimento verticale.

Questo immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.xxxx/95 e DIA variante n.xxxxxx/96.

Il fabbricato è stato collaudato il 20/03/98

Progetto n.xxx/96 – Agibilità del 28/09/1998.

La parte denominata tettoia non è conforme all'autorizzato.

<<<>>>

4.1 Opificio

Capannone in muratura

$$V_o = \text{mq.}338 \times \text{€./mq.}180,00 = \text{€.}60.840,00$$

Tettoia

$$V_T = \text{mq.}557 \times \text{€./mq.}230,00 = \text{€.}128.110,00$$

Nella valutazione si è tenuto conto delle cattive condizioni dell'opificio e dei costi per sanare la tettoia e la situazione catastale.

La valutazione della corte tiene conto che risulta al servizio degli edifici esistenti.

Corte:

$$V_c = \text{mq.}1300 \times \text{€./mq.}10,00 = \text{€.}13.000,00$$

$$V_{4.1} = \text{€.}(60.840,00 + 128.111,00 + 13.000,00) = \text{€.}201.950,00$$

Si assume pertanto un valore di stima pari a :

VS = € 200.000,00 (euro duecentomila)

>>><<<

4.2 Terreno

Il terreno di fatto, a causa del vincolo paesaggistico insistente, non è edificabile.

Si considera un valore inferiore a quello della corte poiché mentre la stessa è al servizio degli immobili e pavimentata in maniera sommaria, il terreno non lo è e la sua edificabilità può essere utilizzata solamente da terreni confinanti e non ricadenti in aree di rispetto.

$$V_{4.2} = mq. 7.000,00 \times \text{€}./mq. 8,00 = \text{€} 48.000,00$$

Si considera un valore di stima :

VS = € 50.000,00 (euro cinquantamila)

<<<>>>

CESPITE 5

Terreno in località Marischio – Peiole – Fabriano

A – Individuazione catastale

Catasto terreni del Comune di Fabriano:

Fgl.117 nn.472, 418, 424, 399, 523, 434, 431, 432, 525, 521, 522, 526, 527, 471, 524 e 528.

B – Titoli abilitativi

Le sopracitate particelle risultano della superficie complessiva d :

$$S = mq. 18601$$

e ricadono nelle zone identificate come :

“zone produttive – D1A” art.21.3 NTA

$$IF = SP/SL = 0.65$$

$$IK = SC/SL = 0.60$$

$$SL \text{ min} = 1.500 \text{ mq.} \quad H \text{ max} = 12.00 \text{ ml.}$$

<<<>>>

Fgl.117 nn.134, 423, 421, 419, 426, 427, 420, 407, 417, 433, 430, 425 e 429.

Le sopracitate particelle della superficie complessiva di mq.5.630 ricadono in zona “Agricola” – Ea art.29.1 N.T.A.

Area pianeggiante in zona industriale Peiole.

La zona è urbanizzata e quasi completamente edificata.

Nell'area occorre intervenire con opere di sostegno a monte per realizzare la viabilità.

C - Valutazione

Vu = valore unitario fabbricati industriali €/mq.500

C1 = utile di impresa 20%

C2 = anticipazioni 10%

C3 = imprevisti 5%

C4 = spese tecniche 5%

C tot = 0.40

Cc = costo di costruzione + sist.piazzale : €/mq.300

$$y + 300 + (y + 300) \times 0.4 = 500$$

$$y + 300 + y + 120 = 500$$

$$y \times 1.4 = 80 \quad y = 80/1.4 = 57 \text{ €/mq.}$$

Valore unitario area edificabile:

$$Vc = 57 \text{ €/mq} \times 0.65 = \text{€/mq.37}$$

Si considera un valore di stima unitario, considerato il periodo estremamente difficile per il mercato immobiliare, in particolare il produttivo a Fabriano, anche influenzato negativamente dalla sovrabbondanza di offerte simili, pari a :

$$Vu = \text{€/mq.30,00}$$

$$V = \text{mq.18601} \times 30,00 = \text{€558.030,00}$$

Valore di stima:

V5 = €550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila)

Non si è presa in considerazione il valore dell'area agricola circostante.

<<<>>>

CESPITE 6

Terreno in località Cà Maiano –Fabriano

A – Individuazione catastale

Catasto terreni del Comune di Fabriano

Fgl.93 n.877 mq.2.911

B – Titoli abilitativi

Il lotto, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ricade in zona “Agricola” Ea, art.29.1 NTA.

C - Valutazione

Stante la posizione su fronte strada e l'ubicazione in adiacenza di lotti edificati che lo rendono appetibile per un ampliamento del piazzale di manovra e parcheggio, si considera un valore unitario:

$$V = 5.00 \text{ €/mq.}$$

$$V = \text{mq.} 2.911 \times \text{€/mq.} 5,00 = \text{€} 14.555,00$$

Valore di stima:

V6 = € 15.000,00 (euro quindicimila)

>>><<<

CESPITE 7

Appartamento con cantina – frazione via della Madonna n.19 – Albacina – Fabriano

(Un appartamento con garage Fgl.158 n.915/24-10 è stato venduto)

Fgl.158 n.915/27 appartamento e 915/26 garage

A – Individuazione catastale

Immobile allibrato al catasto urbano di Fabriano

Fgl.158 n.915 sub.27 A/2 vani 3,5

Fgl.158 n.915 sub.26 C/2 mq.9

B – Titoli abilitativi

E' stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.xxxxx del 18/12/2002, variante al P.d.C. del 29/06/2004 n.xxxxx, DIA del 07/06/2006 n.xxxxx e certificato di agibilità n.xxx del 16/02/2007.

C - Valutazioni

Trattasi di un appartamento nuovo posto al primo piano di una palazzina di recente edificazione. L'immobile consta di un soggiorno-pranzo con angolo cucina nell'ingresso, un letto ed un bagno.

Riscaldamento autonomo a metano, pavimenti parte in parquet e parte in ceramica, infissi in legno con vetro-camera e sportelloni.

C'è un balcone con accesso dal soggiorno. L'immobile misura mq.43.00 circa, il balcone mq.7.50 circa. La cantina posta al piano interrato con porta basculante in

lamiera misura mq.9.00 circa, ed ha uno spazio esclusivo antistante, attualmente inglobato nella cantina stessa della superficie di mq.4.00 circa.

Valore unitario : Vu = €/mq.1.150,00

Superficie ragguagliata:

SR = mq.43.00 + mq.7.50 x 0.25 + mq.9.00 x 0.25 + mq.4.00 x 0.25 = mq.48.125

V = mq.48.125 x €/mq.1.150,00= €55.343,75

Si considera un valore di stima :

V7 = €55.000,00 (euro cinquantacinquemila)

<<<>>>

CESPITE 8

Palazzo Serafini – Fabriano (An)

A – Individuazione catastale

8.1 – Fgl.136	n.257	sub.34	A/2	P.T. (con cantina)
8.2 – Fgl.136	n.254	sub.14	A/2	P.2
Fgl.136	n.257	sub.40	cantina	P.S1.
8.3 – Fgl.136	n.257	sub.41	A/2	P.2
Fgl.136	n.259	sub.35	cantina	P.S1.
8.4 – Fgl.136	n.254	sub.15	A/2	P.S1-T.1 (e taverna)
8.5 – Fgl.136	n.254	sub.9	A/2	P.T
Fgl.136	n.257	sub.36	cantina	P.S1.
8.6 – Fgl.136	n.254	sub.13	A/2	P.S1-2 (e cantina)
8.7 – Fgl.136	n.256	sub.3	A/2	P.S1 (è una cantina)
Fgl.136	n.257	sub.30		P.S1.
(futuro appartamento con porticato)				
8.8 – Fgl.136	n.256	sub.2	A/2	P.S1 (è una corte)
Fgl.136	n.257	sub.29	P.S1.	
(futuro appartamento con porticato)				
8.9 – Fgl.136	n.256	sub.4	A/2	P.S2 (è una corte)
Fgl.136	n.257	sub.28	P.S1.S2	
(futuro appartamento con porticato)				
8.10 – Fgl.136	n.259	sub.29	C/2	P.S1
8.11 – Fgl.136	n.259	sub.28	A/10	P.S2

8.12 –Fgl.136 n.254 sub.7 C/1 P.T mq.76

<<<>>>

B-Descrizione Immobile

L'immobile insiste nella parte storica del centro di Fabriano.

L'intervento è consistito nella ristrutturazione e restauro conservativo di un immobile edificato in muratura con solai portanti in legno.

L'intervento edilizio è avvenuto in forza del Permesso di costruire n.xxxxx del 21/09/2005 "Frazionamento con cambio di destinazione d'uso parziale".

Successivamente, D.I.A. n.xxxxx del 30/06/2008 con agibilità n.xx del 02/07/2009 esclusivamente per gli immobili alienati.

Gli immobili ubicati nel corpo principale fruiscono di una ampia scala di importanza architettonica e storica ma priva di impianto ascensore.

>>> >< <<<

C-Valutazione

8.1 – Appartamento al P.T. con cantina in via Cialdini n.91 con cantina (Fgl.136 n.257/24)

L'immobile è allo stato semifinito poiché mancano i rivestimenti a parete, i sanitari, gli infissi interni, caldaia e radiatori, le tinteggiature, gli allacci e la agibilità.

L'impianto elettrico ha i fili passati.

Si stima un costo per il completamento pari ad : €/mq.250,00

Valore unitario : €/mq.1.350,00

Superficie ragguagliata del cespite :

$\text{mq.}(55+28/2+8/4) = \text{mq.}71$

$V = \text{mq.}71 \times \text{€/mq.}(1.350,00-250,00) = \text{€}78.100,00$

Valore di stima:

V8.1 = €80.000,00 (euro ottantamila)

E' catastalmente conforme.

>>><><<

8.2 – Appartamento al P.2 con cantina in via Cialdini n.91 con cantina al P.S1 (Fgl.136 n.254/14 e 257/40)

L'immobile in buona posizione e con rifiniture di qualità (vedi parquet in listoni) è da ultimare nei rivestimenti verticali della cucina, degli allacci e nelle parti interne, manca l'agibilità.

Manca l'ascensore.

La cantina non è fruibile poiché allo stato grezzo ed inoltre non è accessibile.

Si stima un costo per il completamento di €/mq.150,00.

Valore unitario : €/mq.1.450,00

Superficie ragguagliata del cespite :

mq.(160,00+30,00+0,20) = mq.1.610

V = mq.166 x €/mq.(1.450,00-150,00)= €215.800,00

Valore di stima:

V8.2 = €220.000,00 (euro duecentoventimila)

E' catastalmente conforme.

>>><><<<

8.3 – Appartamento al P.2 con cantina in via Cialdini n.91 (Fgl.136 n.257/41 e n.259/35)

L'immobile posto in una buona posizione è da ultimare, mancano i sanitari, gli allacci e l'agibilità.

Ci sono i telai, cinque porte da montare, manca la caldaia.

Il pavimento è in listoni di parquet.

I velux sono motorizzati, manca l'ascensore.

Si ipotizza un costo di completamento pari ad €/mq.150.00.

Valore unitario : €/mq.1.450,00

Superficie ragguagliata del cespite :

mq.(195,00+23+0.25) = mq.200,75

V = mq.200,75 x €/mq.(1.450,00-150,00)= €260.975,00

Valore di stima:

V8.3 = €260.000,00 (euro duecentosessantamila)

E' catastalmente conforme.

>>><><<<

8.4 – Appartamento al P.S1-T-1 (con taverna) in via Cialdini n.95 (Fgl.136 n.254/15)

L'appartamento ha ingresso al PT, con un locale allungato mentre al piano primo consta di tre vani oltre all'ingresso ed al bagno.

Al piano primo sottostrada c'è una ampia taverna con volta a crociera e due locali ciechi di cui uno funge da ingresso.

L'appartamento è da ultimare poiché mancano tutte le rifiniture ed impianti, allacci ed agibilità.

Si stima un costo per dare l'immobile finito pari ad €/mq.450,00.

Valore unitario : €/mq.1.300,00

Superficie ragguagliata del cespite :

$\text{mq.}(86+0.5+60 \times 0.20) = \text{mq.}109$

$V = \text{mq.}109 \times \text{€/mq.}(1.300,00-450,00) = \text{€}92.650,00$

Valore di stima:

V8.4 = €90.000,00 (euro novantamila)

E' catastalmente conforme.

>>><><<<

8.5 – Appartamento al P.T con cantina al P.S1 (Fgl.136 n.254/9 e n.257/36)- Via Cialdini n.101

L'appartamento posto al PT ha l'accesso su una scala posta sul vicolo laterale al palazzo comunicante con via Cialdini, l'immobile è allo stato grezzo, mancano pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, impianti e caldaia, allacci ed agibilità.

Si stima un costo per il completamento pari ad : €/mq.450,00

Valore unitario : €/mq.1.300,00

Superficie ragguagliata del cespite :

$\text{mq.}(65+18 \times 0.25) = \text{mq.}69.50$

$V = \text{mq.}69.5 \times \text{€/mq.}(1.300,00-450,00) = \text{€}59.075,00$

Valore di stima:

V8.5 = €60.000,00 (euro sessantamila)

E' catastalmente conforme.

<<<>>>

8.6 – Appartamento al P.2 con cantina al P.S1 (Fgl.136 n.254/13)- Via Cialdini n.101

L'appartamento è posto al P.2 con cantina al P.S1 allo stato grezzo.

L'appartamento al grezzo mancano pavimenti, rivestimenti, porte, sanitari, gli impianti e caldaia, allacci ed agibilità.

Si stima un costo per il completamento pari a : €/mq.450,00

Valore unitario : €/mq.1.300,00

Superficie ragguagliata del cespite : mq.(65+9x0.25) = mq.67.25

$V = \text{mq.67.25} \times \text{€/mq.}(1.300,00 - 450,00) = \text{€}57.162,50$

Valore di stima:

V8.6 = €60.000,00 (euro sessantamila)

E' catastalmente conforme.

>>><<<

8.7 – Appartamento e porticato al P.S1 con corte e cantina al P.S1 (Fgl.136 n.256/3 e 257/30)- Via Cialdini n.101

L'immobile è al P.S1 con ingresso nel vicolo di via Cialdini.

L'unità immobiliare è in costruzione e non già ultimata.

Occorre procedere con una stima al fine di terminare i lavori e successivamente fare la variazione catastale.

L'immobile ha solamente i muri portanti.

Si stima un costo per il completamento nella misure di €/mq.900,00

Valore unitario : €/mq.1.350,00

Superficie ragguagliata del cespite :

$\text{mq.}(62+14 \times 0.4+56 \times 0.15+56 \times 0.15) = \text{mq.}84.40$

$V = \text{mq.}84.40 \times \text{€/mq.}(1.350,00 - 900,00) = \text{€}37.980,00$

Valore di stima :

V8.7 = €40.000,00 (euro quarantamila)

Non è conforme catastalmente. Prima della vendita occorre procedere alla conformità catastale.

<<<>>>

8.8 – Appartamento al P.S1 con corte esclusiva e porticato e cantina in Via Cialdini n.101 (Fgl.136 n.256/2 e 257/29)

L'immobile è al P.S1 con ingresso dal vicolo di via Cialdini.

L'unità immobiliare è in costruzione.

Occorre procedere con una SCIA e variazione catastale.

L'immobile allo stato attuale ha solamente i muri portanti.

Si considera un costo per il completamento pari a €.900,00

Valore unitario : €/mq.1.350,00

Superficie ragguagliata cespite :

$$\text{mq.}(91+14 \times 0.4+100 \times 0.15+22 \times 0.15) = \text{mq.}114,90$$

$$V = \text{mq.}114,90 \times \text{€/mq.}(1.350,00-900,00) = \text{€}51.705,00$$

Valore di stima :

V8.8 = €50.000,00 (euro cinquantamila)

Non è conforme catastalmente. Prima della vendita occorre procedere alla conformità catastale.

<<<>>>

8.9 – Appartamento al P.S1-S2 con cantina portico e corte esclusiva al P.S2 – Via Cialdini n.89 (Fgl.136 n.257/28 e 256/4)

L'immobile si sviluppa su due piani S1 e S2 con ingresso dal vicolo di via Cialdini n.89 (allo stato attuale non è fruibile) o dalla via sottostante la corte (da Madonna delle Grazie).

L'immobile è in costruzione con la sola struttura portante.

Occorre procedere con una SCIA e variazione catastale.

Si considera un costo per il completamento pari ad €/mq.950,00

Valore unitario : €/mq.1.250,00

$$\text{Superficie ragguagliata Cespite mq.}(77+20 \times 0.4+90 \times 1.5+18 \times 0.2) = \text{mq.}102.90$$

$$V = \text{mq.}102.9 \times \text{€/mq.}(1.250,00 - 950,00) = \text{€}30.870,00$$

Valore di stima:

V8.9 = €30.000,00 (euro trentamila)

Non è conforme catastalmente. Prima della vendita occorre procedere alla conformità catastale.

<<<>>>

8.10 – Magazzino al P.S1 – Via Cialdini n.89 – Fgl.136 n.259/29

Trattasi di un magazzino allo stato grezzo, ci sono solo i muri con accesso da via Cialdini non ancora fruibili (E da completare).

Si stima un costo per dare l'immobile finito pari ad €/mq.450,00.

Valore unitario : €/mq.600,00

Occorre per terminare procedere con una SCIA

$$V = \text{mq.}60 \times \text{€/mq.}(600,00-450,00) = \text{€}9.000,00$$

Valore di stima :

V8.10 = €9.000,00 (euro novemila)

Non è conforme catastalmente

>>><<<

8.11 – Ufficio al piano P.S2 – Via Cialdini n.89 – Fgl.136 n.259/28 e n.25

Trattasi di un locale allo stato grezzo da adibire ad ufficio che affaccia una corte comune con accesso in tunnel su via Cialdini n.89.

L'accesso è da completare ed attualmente non è fruibile.

Occorre per terminare procedere ad una SCIA

La posizione è infelice e poco luminosa.

Si stima un costo per dare l'immobile finito pari a : €/mq.850,00

Valore unitario : €/mq.1.350,00

$V = \text{mq.45} \times \text{€/mq.}(1.350,00-850,00) = \text{€}22.500,00$

Valore di stima :

V8.11 = €20.000,00 (euro ventimila)

Non è conforme catastalmente

>>><<<

8.12 – Negozio al piano P.T – Via Cialdini n.87-89 – Fgl.136 n.254/7

Trattasi di un ampio negozio che affaccia su via Cialdini con due vetrine con infissi in legno e locali retrostanti compresi i servizi.

Il negozio ha pavimenti in monocottura 30x30 mentre i locali retrostanti in ceramica.

Mancano gli allacci e l'agibilità.

Si stima un costo per il completamento pari a : €/mq.250,00

Valore unitario : €/mq.1.600,00

$V = \text{mq.}(48 \times 1 + 38,00 \times 0,7) = \text{mq.74.60}$

$V = \text{mq.74,60} \times \text{€/mq.}(1.600,00-250,00) = \text{€}100.710,00$

Valore di stima :

V8.12 = €100.000,00 (euro centomila)

E' conforme catastalmente

<<<>>>

CESPITE 9

Complesso immobiliare ex Merloni (relazione a parte)

V9 = €1.809.900,00 (euro unmilionenovecentonovemilannovecento)

>>><<<

CESPITE 10

Centro Commerciale "Il Gentile" – Via Gigli - Fabriano

A – Individuazione catastale

1) Fgl.97	n.1571	sub.2	C/1	P.T-S1
2) Fgl.97	n.1571	sub.17	C/1	P.T
3) Fgl.97	n.1571	sub.26-27-29	D/1	P.T
4) Fgl.97	n.1571	sub.48	F/3	P.1
5) Fgl.97	n.1571	sub.31	A/10	P.1
6) Fgl.97	n.1571	sub.34	F/5	P.1
Fgl.97	n.1571	sub.38	F/3	P.2
7) Fgl.97	n.1571	sub.37	F/5	P.2
8) Fgl.97	n.1571	sub.36	F/3	P.2
9) Fgl.97	n.1571	sub.40	F/3	P.3
10) Fgl.97	n.1571	sub.41	F/3	P.4
Fgl.97	n.1571	sub.42	F/5	P.5
11) Fgl.97	n.1572		F/1	P.T
12) Fgl.97	n.1571	sub.50	F/3	P.2

B-Titoli abilitativi

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

Agibilità n.179 del 06/11/2007.

C-Valutazione degli immobili

1-Negoziò al P.T. e magazzino al P.S1 (Fgl.97 n.1571/2 C/1)

Il locale al P.T., negozio attualmente locato, ha una ottima visibilità è dotato di più vetrine ed una vasta zona espositiva mq.615 circa, con un servizio, una scala esterna dà accesso al piano interrato adibito a deposito che misura mq.380 circa, per una altezza H = 2.40 ml.

C'è una modesta difformità nelle uscite esterne. L'immobile risulta locato.

-Valutazione

-P.T. mq.615 €/mq.1.700,00

V = €1.045.500,00

-PS1 mq.380 €/mq.450,00

V = €171.000,00

V tot = €1.216.500,00

Si adotta un valore di stima:

V10.1 = €1.210.000,00 (euro unmilione duecentodiecimila)

<<<>>>

2-Negozi al P.T. (Fgl.97 n.1571/17 C/1)

Il locale, posto lungo uno dei due corridoi, è dotato di due vetrine e misura mq.86 circa; la parte retrostante è con altezza decrescente ed allo stato grezzo e misura mq.33 circa.

L'immobile risulta locato.

- Valutazione

V = mq.86 x €/mq.2.500,00 = €215.000,00

V = mq.33 x €/mq.1.500,00 = €49.500,00

V tot = €264.500,00

Si adotta un valore di stima:

V10.2 = €265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila)

<<<>>>

3- Cabine servizi (Fgl.97 n.1571 nn.26-27 e 29 D1)

Trattasi di cabine Enel al servizio del Centro Commerciale

Non hanno valore di mercato.

<<<>>>

4- Locali commerciali al P.1. (Fgl.97 n.1571/4 F3)

L'immobile individuato catastalmente come una unica particella risulta suddiviso in quattro locali di varie dimensioni.

Si adotta come metodologia di valutazione una suddivisione quale risulta nelle tavole progettuali di cui si allega uno stralcio.

-Locale di cui al punto 24

Il locale è al grezzo e dispone di un ampio terrazzo caratterizzato da una perimetrazione con pareti finestate ma prive di infissi.

La consistenza risulta di mq.412 circa per il locale e mq.159 circa il terrazzo.

$$V = \text{mq.412} \times \text{€./mq.900,00} = \text{€.370.800,00}$$

$$V = \text{mq.159} \times \text{€./mq.300,00} = \text{€.47.700,00}$$

$$V \text{ tot} = \text{€.418.500,00}$$

Locale di cui al punto 25

Locale al grezzo ad uso commerciale

$$V = \text{mq.142} \times \text{€./mq.1.000,00} = \text{€.142.000,00}$$

Locale di cui al punto 26

Locale al grezzo ad uso commerciale

$$V = \text{mq.139} \times \text{€./mq.1.000,00} = \text{€.139.000,00}$$

Locale di cui al punto 27

Locale al grezzo ad uso commerciale

$$V = \text{mq.317} \times \text{€./mq.950,00} = \text{€.301.150,00}$$

Riepilogo (Valori di Stima)

V10.4.24 = €.420.000,00 (euro quattrocentoventimila)

V10.4.25 = €.140.000,00 (euro centoquarantamila)

V10.4.26 = €.140.000,00 (euro centoquarantamila)

V10.4.27 = €.300.000,00 (euro trecentomila)

<<<>>>

5-Ufficio al P.1 (Fgl.97 n.1571/31 A/10)

Trattasi di un locale uso ufficio dotato di servizio ed impianto di climatizzazione.

L'accesso avviene tramite il corridoio di collegamento caratterizzato da una struttura cilindrica di legno e metacrilato con effetto serra.

$$V = \text{mq.20} \times \text{€./mq.1.100} = \text{€.22.000,00}$$

Si adotta un valore di stima:

V10.5 = €.22.000,00 (euro ventiduemila)

<<<>>>

6- Magazzino privo di accesso (Fgl.97 n.1571/38 F3) con lastrico solare (Fgl.97 n.1571/34 F5)

Trattasi di un locale uso magazzino cui si giunge tramite una scala in ferro esterna dal parcheggio posto al piano primo, attualmente privo di apertura per l'accesso; c'è solo un'apertura sulla parete esterna.

Il locale misura m.110 circa.

$$V = \text{mq.}110 \times \text{€./mq.}350,00 = \text{€.}38.500,00$$

Il lastrico solare adibito in parte a parcheggio utilizzato dal condominio o dai clienti del sottostante supermercato e parte in zona di transito con una superficie di mq.615.00 circa ed è antistante il magazzino.

Il bene non è commerciabile poiché è al servizio del condominio e la sua perimetrazione intercluderebbe alcune attività e transiti.

Stante che il bene dovrà essere ceduto al condominio si dà un valore simbolico al lastrico pari a :

VL = €15.000,00 (euro quindicimila)

Si adotta un valore di stima complessiva:

V10.6 = €55.000,00 (euro cinquantacinquemila)

<<<>>>

7- Lastrico solare (Fgl.97 n.1571/37 F/5)

Trattasi della copertura dei locali commerciali e atrii con ingresso.

Non ha valore commerciale.

V10.7 = €0,00 (euro zero)

<<<>>>

8- Ufficio al secondo piano (Fgl.97 n.1571/36 F3)

Trattasi di un ampio locale allo stato grezzo ubicato al piano secondo del corpo chiamato "torre".

L'edificio è dotato di impianto ascensore da attivare.

Il locale di forma rettangolare misura mq.446 circa al netto del vano scala e cavedio per impianti.

$$V = \text{mq.}446 \times \text{€./mq.}900,00 = \text{€.}401.400,00$$

Si adotta un valore di stima:

V10.8 = €.400.000,00 (euro quattrocentomila)

<<<<>>>>

9- Ufficio al piano terzo (Fgl.97 n.1571/40 F3)

Il locale ha le stesse caratteristiche dell'immobile al piano secondo identificato dal n.1571/36.

V10.9 = €.400.000,00 (euro quattrocentomila)

<<<<>>>>

10- Ufficio al piano quarto (Fgl.97 n.1571/41 F3) con lastrico solare a copertura (Fgl.97 n.1571/41 F3)

Il locale ha le stesse caratteristiche degli immobili di cui ai punti precedenti ma data la collocazione si reputa congruo un valore unitario superiore.

$V = mq.446 \times \text{€./mq.950,00} = \text{€.423.700,00}$

Il lastrico solare è la copertura del corpo "Torre" con accessibilità dal vano scala da considerarsi proprietà condominiale.

Il locale non ha valore commerciale.

V10.10 = €.420.000,00 (euro quattrocentoventimila)

<<<<>>>>

11- Piazzale adibito a parcheggio (Fgl.97 n.1572)

Apprezzamento di terreno di mq.6198 adibito a parcheggio con destinazione urbanistica parte direzionale-commerciale e parte verde gioco e sport.

La particella Fgl.97 n.1572 di mq.6198 è distinta al PRG vigente del Comune di Fabriano per mq.2198 circa Art.25.3, verde pubblico per parchi e giardini F2UP.

La restante parte ricade nell'art.22.1 zone direzionali e convenzionali al tipo B BDC. Il terreno è stato vincolato quale parcheggio al servizio dell'adiacente Centro Commerciale.

Il valore dello stesso risulta nullo poiché non vendibile.

V10.11 = €.0,00 (euro zero)

<<<<>>>>

12- Magazzino al piano secondo con accesso dai parcheggi sopraelevati (Fgl.97 n.1571/50 F.3)

Il locale della dimensione di mq.38.00 circa allo stato grezzo con porta di accesso in alluminio.

Il locale è a forma rettangolare con un solo accesso.

$$V = mq.38,00 \times \text{€./mq.}350,00 = \text{€.}13.300,00$$

Si adotta un valore di stima :

V10.12 = €.13.000,00 (euro tredicimila)

<<<>>>

CESPITE 11

Palazzina Direzionale Circonvallazione Nord-Est Sassuolo (Mo)

A – Individuazione catastale

Immobile censito al catasto urbano di Sassuolo (Mo)

Fgl.22 n.139 sub.7

Intestato : Edilnionno Spa con sede a Fabriano (C.F. 00810480426)

B – Titoli abilitativi

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.xxxx/1128 rilasciata a xxxxxxxx e successivamente volturata xxxxxxxxx.

Prop. N.xxxxxx del 27/08/2002.

Restano da corrispondere, per il completamento della costruzione €17.234,08 + €6.893,63 = €24.127,61

Tale importo v'è aumentato degli interessi legali ad oggi pari a : €4.556,81.

C – Descrizione

Trattasi di un immobile edificato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento.

Le tamponature in laterizio, copertura piana con apertura relax in policarbonato predisposto per E.F.C.

L'immobile è inserito in una schiera di confini di maggiore altezza con portico uguale per tutti e ampio spazio antistante fronte strada.

La zona è nei pressi di centri commerciali ed uffici comunali.

L'immobile consta di un piano interrato con accesso tramite rampa in c.a. posta nella zona retrostante, nella curva di accesso sono nati due pioppi che ormai raggiungono la copertura, poiché la loro circonferenza è superiore ai 40 cm. andrà richiesta l'autorizzazione all'abbattimento.

Il piano interrato misura mq.675 circa per 30 posti auto, il piano terra ad uso commerciale misura mq.667 circa escluso il portico esterno, il piano primo ed un direzionale misura 690 mq. circa escluso il vano scala e ascensore.

L'immobile è allo stato grezzo.

D) Valutazione

L'immobile va terminato, si considerano pertanto i costi di ultimazione che variano in funzione della destinazione dei piani.

Piano interrato P.S1 (autorimessa)

Costi per terminare l'opera

CS = €/mq.300,00

Piano Terra P.T (commeriale)

Si considera anche l'onere per terminare il portico e la sistemazione dell'area antistante.

CT = €/mq.550,00

Piano Primo P.1 (direzionale)

C1 = €/mq.600,00

<<<>>>

Valore unitario commerciale degli immobili:

PS1 = €/mq.500,00

PT = €/mq.1.300,00

P1 = €/mq.900,00

Valore commerciale:

PS1 = €/mq. (500,00 – 300,00) x mq.675 = €135.000,00

PT = €/mq. (1300,00 – 550,00) x mq.667 = €500.250,00

P1 = €/mq. (800,00 – 600,00) x mq.690 = €207.000,00

Sommano €842.250,00

Valore di stima :

V11 = €840.000,00 (euro ottocentoquarantamila)

<<<>>>

CESPITE 12

Trattasi di frustoli di terreno derivanti da precedenti frazionamenti che non hanno alcun valore ai fini commerciali. Possono essere ceduti ai condomini quando sono in aderenza alla corte o al Comune e confinanti.

A – Individuazione catastale

Fgl.79	n.233	35 mq.
Fgl.79	n.258	40 mq.
Fgl.120	n.1711	24 mq.
Fgl.120	n.1712	5 mq.
Fgl.120	n.1713	9 mq.
Fgl.120	n.1714	18 mq.
Fgl.120	n.1715	9 mq.
Fgl.120	n.1716	3 mq.

V12 = €0,00 (euro zero)

<<<>>>

RIEPILOGO

Cespite 1 – Terreno edificabile – Via della Madonna – Albacina

V1 = €170.000,00 (euro centosettantamila)

Cespite 2 – Palazzina uffici – Via G.di Vittorio n.13 Fabriano

Ufficio al PT

V2.1 = €115.000,00 (euro centoquindicimila)

Ufficio al PT

V2.2 = €110.000,00 (euro centodiecimila)

Locale servizi al PT

V2.3 = €20.000,00 (euro ventimila)

Locale uffici al P1-2

V2.4 = €880.000,00 (euro ottocentottantamila)

Cespite 4 – Opificio e terreno via Bachelet - Fabriano

Opificio

V4.1 = €200.000,00 (euro duecentomila)

Terreno

V4.2 = €50.000,00 (euro cinquantamila)

Cespite 5 – Terreno in località Marischio - Peiole

V5 = €550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila)

Cespite 6 – Terreno a Ca'Maiano - Fabriano

V6 = €15.000,00 (euro quindicimila)



Cespite 7 – Appartamento con cantina – Albacina - Fabriano

V7 = €55.000,00 (euro cinquantacinquemila)

Cespite 8 – Palazzo Serafini – Via Gialdini - Fabriano

Appartamento PT con cantina:

V8.1 = €80.000,00 (euro ottantamila)

Appartamento P2 con cantina:

V8.2 = €220.000,00 (euro duecentoventimila)

Appartamento P2 con cantina:

V8.3 = €260.000,00 (euro duecentosessantamila)

Appartamento PS1-T-1:

V8.4 = €90.000,00 (euro novantamila)

Appartamento PT con cantina:

V8.5 = €60.000,00 (euro sessantamila)

Appartamento P2 con cantina:

V8.6 = €60.000,00 (euro sessantamila)

Appartamento, porticato corte e cantina PS1:

V8.7 = €40.000,00 (euro quarantamila)

Appartamento, porticato corte e cantina PS1:

V8.8 = €50.000,00 (euro cinquantamila)

Appartamento, PS1-S2, porticato corte e cantina:

V8.9 = €30.000,00 (euro trentamila)

Magazzino PS.1:

V8.10 = €9.000,00 (euro novemila)

Ufficio PS.2:

V8.11 = €20.000,00 (euro ventimila)

Negozi P.T.:

V8.12 = €100.000,00 (euro centomila)



Cespite 9 – Complesso immobiliare ex Merloni – Fabriano

V9 = €.1.809.900,00 (euro unmilioneottocentonovemilanovecento)

Cespite 10 – Centro Commerciale “Il Gentile” - Fabriano

Negozi PT e magazzino al PS.1:

V10.1 = €.1.210.000,00 (euro unmilione duecentodiecimila)

Negozi PT:

V10.2 = €.265.000,00 (euro duecentosessantacinquemila)

Locale commerciale P.1:

V10.4.24 = €.420.000,00 (euro quattrocentoventimila)

Locale commerciale P.1:

V10.4.25 = €.140.000,00 (euro centoquarantamila)

Locale commerciale P.1:

V10.4.26 = €.140.000,00 (euro centoquarantamila)

Locale commerciale P.1:

V10.4.27 = €.310.000,00 (euro trecentodiecimila)

Ufficio al P.1:

V10.5 = €.22.000,00 (euro ventiduemila)

Magazzino privo di accesso e lastrico solare:

V10.6 = €.55.000,00 (euro cinquantacinquemila)

Ufficio P2:

V10.8 = €.400.000,00 (euro quattrocentomila)

Ufficio P3:

V10.9 = €.400.000,00 (euro quattrocentomila)

Ufficio P4 e lastrico:

V10.10 = €.420.000,00 (euro quattrocentoventimila)

Magazzino P2::

V10.12 = €.13.000,00 (euro tredicimila)

<<<>>>

Cespite 11 – Palazzina direzionale Sassuolo (Mo)

V11 = €.840.000,00 (euro ottocentoquarantamila)

<<<>>>

Cespite 12 – Frustoli di terreno

V12 = 0,00 (euro zero)

<<<>>>



I C.T.U.

Dott.Ing.Alberto Menghini



Ancona 10 dicembre 2014

Dott.Ing.Paolo Clementi

