

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

TRIBUNALE DI ANCONA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 56/2018

Società

PERIZIA BENI IMMOBILI

Giudice Delegato
Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore
Dott. Paolo Nigrotti

Il Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

INDICE

PREMESSA	2
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
PROPRIETÀ, STATO DI POSSESSO O DETENZIONE	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE CATASTALE	6
ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA	7
STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	7
CONCLUSIONI	9
ELENCO ALLEGATI	10

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

PREMESSA

Su incarico del Dott. Paolo Nigrotti, Curatore Fallimentare della società "**** ** ** *****" con sede in Ancona via Strada Vecchia del Pinocchio n. 33, viene redatta la presente relazione di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in cui ha sede la società, consistente in un locale commerciale e in quattro posti auto coperti, intestati in piena proprietà alla società fallita.

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici Catastali e di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona, al fine di identificare i beni e di acquisire planimetrie, mappe e visure prima del sopralluogo, effettuato in data 01/02/2019.

Contemporaneamente sono state eseguite ricerche di mercato e consultazioni varie presso operatori del settore, acquisendo tutta la documentazione disponibile per basare la valutazione su dati attendibili.

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 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, viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

viene poi adeguato al caso in esame valutando alcuni parametri riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene e confrontato con offerte commerciali di compravendita 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, di quelli esterni e per metà di quelli confinanti con altre proprietà (superficie lorda). Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguglio (che per un locale commerciale come quello in esame vengono assunti pari a 0,5 per gli accessori diretti e indiretti collegati all'unità principale ed a 0,25 per quelli indiretti non collegati), e conteggiando solo le superfici aventi altezza maggiore di 1,5 m. Per i posti auto coperti viene assunto un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,8, essendo privi di pareti di delimitazione.

Nella relazione verrà innanzitutto fornita una descrizione dell'immobile, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, gli atti autorizzativi la costruzione e la situazione urbanistica degli immobili, ed infine la stima.

A conclusione verrà riepilogato il valore di stima e fornito l'elenco degli allegati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, comprendente un locale destinato a negozio al piano

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

primo e quattro posti auto coperti al piano interrato, fa parte di un edificio commerciale composto da due piani fuori terra più un piano interrato, ubicato ad Ancona in località Baraccola, via Strada Vecchia del Pinocchio n. 33, nella zona industriale del Comune, a sud del centro della città, da cui dista circa sette chilometri.

La zona, caratterizzata prevalentemente da edifici industriali, produttivi e commerciali con caratteristiche simili a quello in esame, si sviluppa lungo la Strada Statale 16, strada che collega i maggiori centri della costa adriatica e conduce al casello autostradale dell'A14 Ancona Sud-Osimo, poco distante.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in questione, realizzato alla fine degli anni '90, ha una struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura piana; è formato da due piani fuori terra (terra e primo) con otto locali commerciali e da un piano interrato, con posti auto coperti e magazzini. Per l'accesso ai locali commerciali del piano primo è presente una porta a vetri al piano terra sulla parete sud-ovest dell'edificio, che immette su un ingresso comune collegato alla scala condominiale, servita da ascensore, che scende fino al piano interrato. Esternamente sono presenti le aree condominiali, in parte asfaltate (destinate alla circolazione ed ai parcheggi) ed in parte a verde e la rampa comune di accesso al piano interrato. L'edificio esternamente si presenta con telai in cemento armato rivestiti in granito rosa e tamponature realizzate a lastre continue di vetro con infissi in alluminio color nero.

Al locale in questione, posto al piano primo, si accede dalla porta antincendio in ferro del pianerottolo del vano scala. All'interno, oltre al

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

vano principale destinato all'attività, è presente un vano destinato a deposito, un angolo magazzino ed un servizio igienico con antibagno.

L'intero locale si presenta intonacato e tinteggiato a civile e con una pavimentazione in ceramica; è presente una soffittatura in cartongesso con incassati gli split per la climatizzazione estiva-invernale e le plafoniere di illuminazione. I divisori del locale deposito e dei servizi igienici sono in laterizio mentre quelli di separazione dalle altre unità in cartongesso; le tamponature esterne (lato nord-est e sud-est) sono realizzate a lastre continue di vetro con infissi in alluminio, tranne un tratto nell'angolo est, realizzate in muratura. E' presente un impianto di allarme con un unico rilevatore di movimento in prossimità della porta di ingresso. Il motore dell'impianto di climatizzazione è posto sul tetto piano dell'edificio.

Lo stato di conservazione generale del locale si può definire buono.

Le superfici nette dei vani, arrotondate, sono le seguenti:

- vano principale	257 mq
- deposito	24 mq
- angolo magazzino	12 mq
- bagno	4 mq
- antibagno	3 mq

pertanto la superficie netta dell'intero locale ammonta a 300 mq.

La superficie lorda, comprensiva cioè dei muri esterni ed interni, utile per il calcolo della superficie commerciale, è pari, arrotondata, a 277 mq, quella del vano principale ed a 52 mq quella degli accessori. L'altezza interna netta (sotto la soffittatura) è pari a 3,10 m.

Il vano scala condominiale ha pareti tinteggiate, gradini rivestiti in

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

marmo e corrimano in ferro.

I quattro posti auto al piano interrato, raggiungibili sia internamente per mezzo della scala e ascensore condominiali che esternamente dalla rampa condominiale, hanno una disposizione a pettine rispetto la corsia di manovra condominiale e dimensioni di m. 5x2,4 ciascuno, per una superficie quindi di mq. 12 cad. Sono delimitati da segnaletica orizzontale bianca.

PROPRIETÀ, STATO DI POSSESSO O DETENZIONE

L'immobile catastalmente risulta intestato in piena proprietà alla Società *** **.

L'immobile risulta occupato dalla società che gestisce la società fallita in forza di contratto di associazione in partecipazione, che verrà risolto con l'alienazione del bene.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE CATASTALE

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona risulta:

- immobile di categoria catastale C/1 (negoziato al piano primo), classe 2, distinto al foglio 96, particella 965, sub 41
- immobile di categoria catastale C/6 (posto auto coperto al piano S1), classe 2, distinto al foglio 96, particella 965, sub 10
- immobile di categoria catastale C/6 (posto auto coperto al piano S1), classe 2, distinto al foglio 96, particella 965, sub 11
- immobile di categoria catastale C/6 (posto auto coperto al piano

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

S1), classe 2, distinto al foglio 96, particella 965, sub 12

immobile di categoria catastale C/6 (posto auto coperto al piano

S1), classe 2, distinto al foglio 96, particella 965, sub 13

Gli immobili risultano catastalmente intestati alla società *** **

per la quota di 1/1.

Le rendite e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione.

La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

ATTI AUTORIZZATIVI E SITUAZIONE URBANISTICA

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona artigianale ed industriale, disciplinata dagli art. 61-65 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona.

L'immobile fu edificato in base alle Concessioni Edilizie n. 39/93 – 212/95 – 243/99 – Variante alla C.E. n. 243/99, alle quali seguì il certificato di Agibilità del 10/07/2001 prot. n. 56362.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile può ritenersi conforme.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale dell'immobile nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

superficie lorda commerciale del locale commerciale al piano primo,
303 mq

superficie lorda commerciale totale dei quattro posti auto al piano interrato, 40 mq

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

(Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2018, nella zona in cui ricade l'immobile, valori unitari di mercato oscillanti tra 720 e 1.000 Euro /mq di superficie lorda commerciale per negozi in condizioni di normale manutenzione, e valori tra 600 e 900 Euro/mq di superficie lorda commerciale per i laboratori sempre in condizione di normale manutenzione, mentre per i box auto fornisce valori tra 430 e 600 Euro/mq di superficie lorda commerciale.

Sulla base delle precedenti considerazioni, considerando la posizione, il grado di manutenzione e di finitura dell'immobile, l'età del fabbricato ed i relativi impianti, e tenuto conto che pur avendo una destinazione commerciale l'immobile presenta caratteristiche di dislocazione interna, di superficie e di piano (p.1) riconducibili ad un laboratorio, viene stabilito un valore unitario di superficie commerciale lorda pari a 750 Euro/mq per il locale commerciale e pari a 550 Euro/mq per i posti auto.

Il valore complessivo dell'immobile ammonta pertanto a:

$$V = 303 \times 750 + 40 \times 550 = 249.250 \text{ Euro}$$

che arrotondato dà un valore di:

$$V = 249.000$$

Geom. Andrea Frati
via Gorizia n. 20, frazione Moie
60030 Maiolati Spontini (AN)
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

CONCLUSIONI

Si riepiloga il valore di stima dell'immobile di proprietà della ditta
fallita, consistente in:

- locale commerciale in piena proprietà al piano primo, con n. 4 posti
auto coperti al piano interrato, sito in Ancona, via Strada Vecchia
del Pinocchio n. 33:

V = 249.000 Euro

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

Maiolati Spontini, lì 05/02/2019

Il tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

