

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

TRIBUNALE DI ANCONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 92/2014

Ditta individuale

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI
IMMOBILI**

Giudice Delegato

Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatore

Dott.ssa Simona Romagnoli

Il Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



Andrea Frati

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

INDICE

Premessa	2
Appartamento	4
Autorimessa	8
Capannone	10
Conclusioni	14
Elenco allegati	16

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

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Simona Romagnoli, Curatrice Fallimentare della ditta individuale “*****”, c.f. *****, con sede in Jesi (AN) in via Gallodoro n. 77, viene redatta la presente relazione tecnica di stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta fallita consistenti in:

- un appartamento di civile abitazione con cantina, sito in via Gallodoro n. 77 a Jesi, proprietà intera
- un’autorimessa sita in via Gallodoro n. 77 a Jesi, proprietà per 3/9
- capannone facente parte di più ampio fabbricato, adibito a deposito ed autorimessa di veicoli per autotrasporto, sito in via Gallodoro n. 77 a Jesi, proprietà intera

Gli immobili si trovano nella zona semicentrale a sud della città, distante circa 1 km dal centro storico, lungo una via che fa da collegamento tra la parte est della città e gli insediamenti commerciali ed industriali della zona ovest. Nei pressi sono presenti numerose attività commerciali soprattutto legate alla media e grande distribuzione, oltre a strutture di interesse pubblico come scuole ed impianti sportivi, Vigili del Fuoco, Croce Rossa ed a qualche insediamento a carattere artigianale-industriale di piccole dimensioni.

Sulla base dell’incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Jesi, al fine di identificare i beni e di acquisire le mappe e le visure aggiornate.

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

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

Per la valutazione il metodo di stima seguito è quello comparativo pluriparametrico. È un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. 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. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al secondo semestre 2016, viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto viene poi adeguato ai casi in esame valutando alcuni parametri riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale degli immobili residenziali è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei

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

coefficienti di ragguaglio (ad esempio pari a 0,3 per logge, balconi e terrazze fino a 25 mq, 0,1 per la parte eccedente; 0,5 per accessori direttamente collegati all'unità principale, 0,25 in caso contrario, ecc.). Per le superfici accessorie dirette degli stabilimenti produttivi come bagni, depositi, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato un coefficiente pari ad 1, mentre per le superfici scoperte viene utilizzato il coefficiente 0,1.

In questa relazione verrà innanzitutto fornita una descrizione degli immobili, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica e la stima.

Alla fine della relazione, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima.

In chiusura viene riportato l'elenco degli allegati

APPARTAMENTO

L'appartamento fa parte di un immobile di tre piani fuori terra dove sono presenti altre due abitazioni, con al piano interrato le relative cantine ed una autorimessa comune. Dalla corte comune si ha accesso alla centrale termica al piano terra.

È stato realizzato con licenza edilizia del 1974. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con copertura con tetto a padiglione e manto in coppi. Gli infissi esterni sono schermati da serrandine avvolgibili in plastica, e protetti al piano terra da grate in metallo. Il fabbricato, interamente recintato, è circondato da una corte comune sistemata in parte a verde, con

qualche albero d'alto fusto

Descrizione

L'appartamento è situato al piano terra, con ingresso che avviene da un portico comune alle unità immobiliari dei piani superiori. Il vano scala, anch'esso comune, dà accesso alla cantina posta nel piano interrato e all'autorimessa comune.

L'accesso all'appartamento può avvenire direttamente dal portico o dal vano scala condominiale. Una scala interna in legno situata in fondo al disimpegno collega questo appartamento all'abitazione posta al piano superiore, occupata da un familiare. Di fronte all'ingresso una porta dà su un ampio soggiorno, accessibile anche dall'esterno, cioè dalla corte comune, mentre a sinistra c'è la cucina abitabile, dove è presente un caminetto. Il corridoio dà accesso ad una camera matrimoniale, al bagno e ad un ripostiglio.

I pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni in legno con vetro singolo.

L'impianto termico è a gas metano, con radiatori in ghisa e caldaia ubicata nella centrale termica.

Le finiture e gli impianti sono quelle originarie dell'epoca, in buone condizioni di manutenzione.

L'altezza interna del piano è pari a 2,30 m.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 132 mq, quella netta è di circa 108 mq.

La cantina ha accesso da un disimpegno comune alle cantine delle

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

altre proprietà, passando per il vano scala condominiale. Ha pavimento in cemento e altezza interna pari a 2,65 m. È presente una finestra a bocca di lupo.

La superficie lorda è pari a circa 18 mq, quella netta è di circa 14 mq.

Le condizioni generali dell'immobile possono dirsi discrete

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'appartamento e la cantina sono interamente di proprietà del signor ***** , e sono utilizzati dallo stesso

Identificazione catastale e situazione catastale

L'appartamento, unitamente alla cantina, di categoria A/2 classe 4, è accatastato al Foglio 65, particella 189 sub 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Jesi ed è interamente di proprietà del signor ***** .

La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

La superficie catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla relazione

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Fu edificato (unitamente al capannone retrostante) in base a Licenza

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

di Costruzione n. 74035 rilasciata in data 11/06/1974 e successive varianti con Licenza Edilizia n. 76077/1 del 15/09/1976 (questa riguardava anche il capannone retrostante) e Licenza Edilizia n. 76111/4 del 14/12/1976. L'abitabilità venne dichiarata in data 22/03/1977.

Il 28/11/1995 viene rilasciata Concessione in Sanatoria n. 95066/01 ex legge 47/1985 per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da cantina e lavanderia all'attuale destinazione residenziale. Non risulta rilasciata l'abitabilità a seguito della pratica di sanatoria

Stima

La superficie lorda commerciale dell'appartamento con cantina ammonta a 136 mq, omogeneizzando la superficie lorda della cantina col coefficiente 0,25.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il secondo semestre 2016 valori oscillanti tra 1.200 e 1.600 Euro /mq di superficie lorda commerciale per abitazioni civili in condizioni di normale manutenzione, per la zona in cui ricade l'immobile.

Sulla base dei dati sopra riportati, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato, in considerazione della vetustà dell'immobile (mai ristrutturato) e delle caratteristiche intrinseche dello stesso riscontrate (ad esempio l'altezza interna ridotta) ed alle caratteristiche estrinseche della zona in cui è ubicato, viene definito un valore unitario di mercato pari a 900 Euro /mq, per cui il valore di stima dell'appartamento con cantina ammonta a:

$$V = 136 \times 900 = 122.400 \text{ Euro}$$

La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

La superficie catastale, la rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla relazione

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

Urbanisticamente l'immobile di cui fa parte l'autorimessa ricade in zona TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Fu edificato (unitamente al capannone retrostante) in base a Licenza di Costruzione n. 74035 rilasciata in data 11/06/1974 e successive varianti con Licenza Edilizia n. 76077/1 del 15/09/1976 (questa riguardava anche il capannone retrostante) e Licenza Edilizia n. 76111/4 del 14/12/1976. L'abitabilità venne dichiarata in data 22/03/1977

Stima

La superficie lorda commerciale dell'autorimessa ammonta a circa 91 mq.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il secondo semestre 2016 valori oscillanti tra 570 e 810 Euro /mq di superficie lorda commerciale per box in condizioni di normale manutenzione, per la zona in cui ricade l'immobile.

Sulla base dei dati sopra riportati, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato, in base alle caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'autorimessa, ed alle caratteristiche estrinseche della zona in cui è

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

ubicata, viene definito un valore unitario di stima pari a 570 Euro /mq, per cui il valore totale, arrotondato, ammonta a:

$$V = 570 \times 91 = 51.870 \text{ Euro}$$

Il valore della quota di proprietà, sarà pari a:

$$V = 51.870 / 3 = 17.290 \text{ Euro}$$

Essendo il bene di difficile commerciabilità data la presenza di più comproprietari, tale valore viene abbattuto forfettariamente del 25%, per cui il valore finale, arrotondato, ammonta a:

$$V = 13.000 \text{ Euro}$$

CAPANNONE

È situato dietro l'edificio che ospita l'appartamento già descritto, separato da questo da un'area di altra proprietà (sub 16) sulla cui corte vi è una servitù reciproca di passaggio.

L'ingresso da via Gallodoro avviene tramite una stradina comune (bene comune non censibile alle due proprietà).

L'immobile consiste in una porzione, pari circa alla metà, di un fabbricato industriale edificato con Licenza Edilizia del 1974

Descrizione dell'immobile

L'immobile è stato realizzato con una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso, con pilastri disposti su una maglia rettangolare di circa 5 x 12 m e tamponature prefabbricate.

La copertura, a doppia falda, segue la pendenza delle capriate in calcestruzzo armato sulle quali corrono le travi in c.a. che sorreggono il

soffitto. Il manto è stato realizzato al di sopra della linea di gronda con lastre traslucide, la restante parte è in eternit.

Riceve illuminazione naturale dalle lastre traslucide in copertura, dagli infissi sulla facciata principale in corrispondenza della capriata, e da alcune aperture laterali.

L'ingresso carrabile avviene da due ampi portoni in acciaio sulla facciata principale. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale.

L'altezza interna al colmo è di circa 8,40 m, e pari a circa 6,40 m sotto le capriate.

Sul fianco sinistro una costruzione realizzata in aderenza con struttura in calcestruzzo armato e copertura a falda inclinata ospita i locali accessori (servizi igienici, deposito, ufficio). Anche questa struttura è coperta in eternit. Sono presenti alcune finestre protette da inferriate. Comunica direttamente col capannone dal quale ha l'accesso. I pavimenti sono in ceramica, come anche i rivestimenti nei servizi igienici.

Nell'immobile sono presenti gli impianti idrico e di illuminazione.

Le condizioni generali possono dirsi discrete, con necessità di ripristino di alcuni copriferro, e di interventi di manutenzione riguardo agli infissi metallici, alle scossaline e ad alcuni tratti di grondaia.

Planimetricamente i due corpi, di forma rettangolare, hanno dimensioni di circa 12x15 m e 15x4 m, per una superficie lorda commerciale totale di circa 254 mq, ed una superficie netta di circa 187 mq e 50 mq rispettivamente.

La corte esclusiva esterna circonda il corpo di fabbrica su tre lati. È interamente asfaltata e recintata, e misura circa 1.140 mq

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

Proprietà, stato di possesso o detenzione, servitù attive e passive

L'immobile è di proprietà del sig. ******, ed attualmente è libero. In precedenza veniva utilizzato come deposito per la sua attività di autotrasportatore.

Sulla corte grava una servitù di passaggio, pedonale e carraio, diurno e notturno, a favore della confinante area distinta al Catasto Fabbricati al foglio 65 mappale 189 sub 16 (già sub 14), con le precisazioni presenti nell'atto di costituzione (vedere allegato). Analoga servitù è stata costituita a favore sulla presente corte a carico della stessa area confinante (vedere allegato)

Identificazione catastale e situazione catastale

L'edificio è accatastato al Foglio 65, particella 189 sub 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Jesi, in categoria D/8.

È interamente di proprietà del signor

*****. La rappresentazione catastale è sostanzialmente conforme.

La rendita e gli altri dati sono esposti in dettaglio negli allegati alla relazione.

Atti autorizzativi e situazione urbanistica

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona TE2.2 "Città consolidata con prevalenza di attività economiche" del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi, disciplinata dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Fu edificato (unitamente all'edificio residenziale antistante) in base a

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

Licenza di Costruzione n. 74035 rilasciata in data 11/06/1974 e successiva variante con Licenza Edilizia n. 76077/1 del 15/09/1976.

L'agibilità fu rilasciata il 09/10/1976.

Nel 2003 venne presentata una DIA per il frazionamento del capannone in due unità immobiliari (DIA prot. n. 2003P0330 depositata in data 23/10/2003).

Stima del valore

La superficie lorda del capannone è pari a circa 254 mq, quella della corte esclusiva è di 1.140 mq, per cui omogeneizzando quest'ultima col coefficiente 0,1 la superficie commerciale totale è pari, arrotondata, a 368 mq.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il secondo semestre 2016 valori oscillanti tra 590 e 860 Euro /mq di superficie lorda commerciale per magazzini (è la categoria più vicina all'immobile in questione, tra quelle quotate in zona dall'OMI), in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile.

In definitiva, tenendo conto di quanto esposto, valutata la vetustà dell'immobile e le condizioni attuali di mercato, viene scelto un valore unitario di stima pari a 350 Euro /mq.

Il valore totale dell'immobile ammonta quindi a:

$$V = 368 \times 350 = 128.800 \text{ Euro}$$

che, arrotondato, viene posto pari a:

$$V = 129.000 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori di stima degli immobili di proprietà del signor

*****.

- intera e piena proprietà su **appartamento con cantina** posto al piano terra di un edificio trifamiliare, ubicato a Jesi (AN), in via Gallodoro n. 77, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 65 particella 189 sub 9, categoria A/2, di superficie lorda pari a 132 mq (appartamento) più 18 mq (cantina al piano interrato), il tutto come più approfonditamente descritto da pag. 4 della presente relazione, **valore 122.000 Euro**;
- quota di proprietà pari ad 3/9 su **autorimessa** posta al piano interrato dell'edificio trifamiliare dove è situato l'appartamento, ubicato a Jesi (AN), in via Gallodoro n. 77, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 65 particella 189 sub 10, categoria C/6, di superficie lorda pari a 91 mq, il tutto come più approfonditamente descritto da pag. 8 della presente relazione, **valore 13.000 Euro**;
- intera e piena proprietà su **capannone** adibito a deposito, ubicato a Jesi (AN), in via Gallodoro n. 77, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al Foglio 65 particella 189 sub 15, categoria D/8, di superficie lorda pari a circa 254 mq, con corte esclusiva di circa 1.140 mq, il tutto come più approfonditamente descritto da pag. 10 della presente relazione, **valore 129.000 Euro**;

Il valore totale dei beni immobili di proprietà del sig.

***** ammonta pertanto a:

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

V = 264.000 Euro

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

Moie, li 26/06/2017

Il Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati



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

ELENCO ALLEGATI

- All. 1. Visure catastali
- All. 2. Mappa catastale ed elaborato planimetrico
- All. 3. Planimetria catastale dell'appartamento con cantina
- All. 4. Planimetria catastale dell'autorimessa
- All. 5. Planimetria catastale del capannone
- All. 6. Note di trascrizione di servitù attiva e passiva sulla corte del capannone
- All. 7. Documentazione urbanistica
- All. 8. Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi
- All. 9. Allegato fotografico