

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

Concordato Preventivo Gama S.r.l. - C.P. 6/2015

Valutazione beni immobili inseriti nella proposta

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Fedecostante, con studio ad Ancona in via Marconi, 32, iscritto dall'anno 2007 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ancona, ha ricevuto in data 21 maggio 2015, dal Giudice Delegato dott. Simone Romito, incarico di compiere valutazione dei beni immobili inseriti all'interno della proposta di Concordato Preventivo avanzata dalla ditta indicata in epigrafe.

Alla presenza dei commissari giudiziali dott.ssa Marta Giangrisostomi e avv. Enrico Cacciamani si è proceduto in data 29 maggio u.s. ad esperire sopralluogo presso l'immobile in oggetto, ove è allocata la sede della ditta, sito in via Che Guevara, 36 a Castelfidardo (An), in Zona industriale denominata "Acquaviva".

Identificativi catastali

I cespiti di proprietà della ditta Gama S.r.l., inseriti nella proposta di concordato, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo (An) ai seguenti identificativi (v. Allegato 1):

Cespiti in Comune di Castelfidardo (An)

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Fabbricati	36	131	2	D/1 - Opificio	—	123,95 €
2	Fabbricati	36	131	4	BCNC a tutti i sub. (corte escl.)	—	—
3	Fabbricati	36	131	5	D/7 - Fabbricato industriale	—	16.944,00 €
4	Fabbricati	36	131	6	D/7 - Fabbricato industriale	—	4.396,00 €

Nota storica catastale

Tali immobili sono riportati all'interno della proposta di concordato e della perizia estimativa ad esso allegata con numeri di subalterno ad oggi soppressi. L'immobile era infatti precedentemente censito al NCEU del Comune di Castelfidardo con altri identificativi, poi sostituiti con gli attuali in data 07.01.2015 a causa di una divisione, in atti da stessa data al n. 160.1/2015. In particolare i subalterni 4 - 5 - 6 hanno sostituito i subalterni 1 e 3. Appare ovvio che l'operazione sia stata realizzata per agevolare la locazione di una porzione di immobile (l'attuale sub. 6) individuando esattamente ed isolando catastalmente la parte oggetto di contratto d'affitto, stipulato immediatamente dopo tale divisione, in data 23.01.2015.

Provenienza ventennale

I cespiti oggetto di valutazione sono in possesso della società proponente il concordato fin dalla loro costituzione, la cui data di inizio è anteriore al ventennio precedente alla data di ispezione.

Descrizione cespiti

Gli immobili stimati sono situati nel comune di Castelfidardo, via Che Guevara, 36 in località Acquaviva, in zona tipicamente industriale.

L'area di sedime del fabbricato è localizzata al confine sud del comune, in aderenza al Comune di Loreto ma all'interno della zona industriale di Castelfidardo in un tessuto urbanizzato di tipo produttivo con radici storiche territoriali ben fondate, a circa 3,5 km di distanza dal centro del comune di riferimento.

In particolare la posizione dell'immobile può dirsi, in relazione alla sua tipologia e destinazione, abbastanza favorevole, stante la sua relativa vicinanza all'autostrada Adriatica A14 il cui svincolo di Loreto/Porto Recanati dista circa 6 km, rendendo di fatto il cespite ben interconnesso alla rete di traffico pesante principale.

Il centro di Ancona ed il porto distano circa 24 km, l'aeroporto di Ancona/Falconara 40 km.

I cespiti oggetto di stima costituiscono nel loro insieme un capannone di ampie dimensioni, a due campate affiancate collegate mediante tettoia, posto al centro di un lotto morfologicamente rettangolare che ne costituisce corte di pertinenza esclusiva, il tutto per un'ampiezza complessiva di **9.908 mq.**

Il compendio confina a nord con via Che Guevara ove è situato l'ingresso principale, ad ovest con altra proprietà artigianale/industriale, ad est con via Scandalli, ove è ubicato un ingresso secondario, ed a sud con altre proprietà artigianali/industriali.

L'edificio, realizzato in due epoche successive ben distinte, tradisce per la porzione storica la tradizionale tipologia costruttiva degli anni '70, con struttura portante ad intelaiatura di pilastri e travi travi reticolari in c.a.p., tamponature esterne in pannelli di calcestruzzo prefabbricati e tinteggiati a civile con tonalità chiara, copertura con elementi a shed, il tutto in soddisfacente stato di conservazione. Tale parte storica è complessivamente disposta su un piano, adibito alle lavorazioni industriali, con una modesta porzione, situata in prossimità del lato nord, presentante due elevazioni ove sono allocate le zone destinate ad uffici e servizi. Nel complesso l'ampiezza della porzione storica del compendio è pari a circa **2.500 mq** con altezze interne che variano da un minimo di 4,15 ml ad un massimo di 5,55 ml. La parte a due piani, di impronta pari a **135 mq**, presenta altezze interne uguali per ciascuna elevazione e pari a 2,80 ml.

All'interno il capannone è suddiviso in quattro grandi vani separati mediante pareti in pannelli di calcestruzzo presentanti diverse aperture per renderli tra loro comunicanti. La pavimentazione così come gli impianti riscontrati sono quelli tipici dei capannoni, con piani di calpestio in cemento lisciato al quarzo ed illuminazione della zona produttiva garantita da ampie pannellature traslucide integrate nella copertura a shed ed assicurata, in mancanza di irraggiamento solare, da un impianto di illuminazione artificiale di sufficiente potenza.

L'impianto elettrico atto ad alimentare le macchine operatrici è realizzato con una serie di calate verticali ed appare in non soddisfacenti condizioni manutentive, non normativamente adeguato.

Le zone destinate ad uffici, allocate tutte in prossimità del lato prospiciente la pubblica via Che Guevara, beneficiano invece di aperture finestrate costituite da infissi in metallo con pannellature in vetro singolo e doppio. Le divisioni interne sono realizzate in foglio e tinteggiate con pittura traspirante, la pavimentazione ha finitura in piastrelle di ceramica di fattura economica.

La porzione più recente, databile per caratteristiche costruttive al termine degli anni '90, presenta struttura portante ad intelaiatura di pilastri e travi in c.a.p., tamponature esterne in pannelli di calcestruzzo prefabbricati e tinteggiati a civile con tonalità chiara, copertura con elementi piani innervati, il tutto in buono stato di conservazione.

Tale porzione, interamente disposta su un piano, è collegata alla precedente mediante tettoia a sbalzo, corrente per tutto il lato lungo del capannone, realizzata con la medesima tipologia di copertura del fabbricato e coprente l'intera larghezza tra le due porzioni, di fatto originante un vero e proprio ulteriore ampliamento, chiuso ad un'estremità mediante cancellata scorrevole in ferro. Nel complesso l'ampiezza della porzione più recente del compendio è pari a circa **2.200 mq** con altezza interna pari a 7,00 ml, la tettoia è invece ampia **870 mq** con altezza pari a 5,00 ml. Esiste sullo spigolo a sud-est una modestissima porzione a due piani, di impronta pari a **18 mq**, presentante altezze interne pari a 2,70 ml e 2,80 ml il piano primo, allocante servizi igienici ed un ripostiglio.

All'interno il capannone è suddiviso in due grandi vani separati mediante parete in pannelli di calcestruzzo presentante unica grande apertura ad oggi tamponata con parete in cartongesso per creare una separazione fisica tra l'attuale sub. 5 e il sub. 6 ove insiste il contratto di locazione sopra citato.

La pavimentazione così come gli impianti riscontrati sono quelli tipici dei capannoni, con piani di calpestio in cemento lisciato al quarzo ed illuminazione della zona produttiva garantita da ampie pannellature traslucide integrate nella copertura ed anche in tal caso assicurata, in mancanza di irraggiamento solare, da un impianto di illuminazione artificiale di buona potenza.

L'impianto elettrico atto ad alimentare le macchine operatrici è realizzato con una serie di calate verticali ed appare in buone condizioni manutentive, in apparenza normativamente adeguato.

Completa la consistenza del compendio una cabina elettrica, disposta su un unico piano ed ampia circa **42 mq** complessivi con struttura portante parte in muratura e parte in cemento armato, tradente quindi realizzazione in due distinte epoche successive. Tale cabina è allocata nell'angolo sud - est del lotto.

La corte esclusiva, ampia circa **4.300 mq**, è interamente perimetrata con recinzione metallica plastificata poggiante su cordolo di base in mattoni, pianeggiante ed asfaltata per la quasi completa ampiezza, con una piccola porzione trattata a verde in prossimità del confine con via Che Guevara.

Stato di occupazione immobili stimati

Attualmente l'immobile produttivo è in gran parte inutilizzato (la porzione censita al subalterno 5) ed in minima parte (il sub. 6) occupato dalla ditta Gamaindstry S.r.l. in forza del sopracitato contratto di locazione della durata di 6 anni con inizio in data 23.01.2015.

Le due porzioni, tuttavia, non sono fisicamente indipendenti in termini di percorsi di ingresso ed uscita né di corte esterna, comune a tutti i subalterni.

Atti urbanistici di riferimento (v. Allegato 2)

Da un accesso agli atti condotto presso il Comune di Castelfidardo in data 12.06.2015 risulta che il compendio è stato eretto in epoche successive mediante i seguenti atti abilitativi.

La porzione storica del fabbricato è stata edificata giusta concessione edilizia n. 86/73 del 07.09.1973 e successiva variante per ampliamento asseverata con concessione 86/73-var. del 08.01.1982.

Per tale porzione l'abitabilità è stata dichiarata dal sindaco con Pratica n. 484 del 18.01.1982.

Ulteriore ampliamento del capannone è stato realizzato mediante concessione edilizia n. 109/80 del 28.10.1980. Per tale atto abilitativo è stata dichiarata l'abitabilità con Pratica n. 485 del 18.01.1982.

Mediante concessione edilizia n. 74/99 del 02.06.1999 e successiva DIA in Variante attestazione n. 191/2000 del 23.08.2000 è stata invece realizzata la porzione di capannone più recente e la relativa tettoia di collegamento con il fabbricato esistente. Per tali manufatti l'agibilità è stata ottenuta mediante autorizzazione n. 74/1999 del 30.11.2000.

Esiste altresì agli atti la concessione edilizia n. 67/2000 del 20.04.2000 con la quale è stato asseverato l'ampliamento della cabina elettrica esistente del compendio, per la quale è stata ottenuta agibilità mediante autorizzazione n. 67/2000 del 06.11.2000.

Il sottoscritto ha infine reperito agli atti due DIA per modifiche interne rispettivamente alla porzione più recente ed a quella originaria assunte con attestazioni n. 18/2001 del 06.02.2001 e n. 253/2001 del 10.12.2001.

Dall'analisi di tutta la documentazione visionata e dal raffronto della stessa con lo stato di fatto rinvenuto durante il sopralluogo presso gli immobili **non si sono riscontrate sostanziali differenze che lascino presagire difformità in materia urbanistica e legale.**

Elenco gravami (v. Allegato 3)

In base a quanto risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso cui si è condotta ispezione ipotecaria ventennale **per nominativo giuridico della società proponente il concordato** con rilascio del certificato sintetico e delle relative note, sugli immobili intestati alla medesima risultano ad oggi iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli.

1. ISCRIZIONE CONTRO 23.11.1999 REG.PART. 5310 REG.GEN. 22107
Pubblico ufficiale Notaio Antonino Grassi Rep. 69914 del 17.11.1999 – Atto notarile pubblico –
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di
Carilo Cassa di Risparmio di Loreto S.p.a. con sede a Loreto contro **Gama S.p.a.** Capitale £
1.500.000.000, Tasso di interesse annuo 3,917%, Spese £ 1.500.000.000, Totale £
3.000.000.000, durata 10 anni.

Per tale formalità sono altresì iscritte due annotazioni successive:

Annotazione n. 139 del 20.01.2001 - Erogazione a saldo

Annotazione n. 4765 del 19.11.2009 - Variazione durata mutuo

Colpisce: *Tutti gli immobili di proprietà della società così come elencati a pag. 2 (anche se in nota si trovano descritti con i loro vecchi estremi catastali: Foglio 36 mappali 131, 143 e 231.)*

2. ISCRIZIONE CONTRO 07.12.2000 REG.PART. 4542 REG.GEN. 23380
Pubblico ufficiale Notaio Antonino Grassi Rep. 72048 del 05.12.2000 – Atto notarile pubblico –
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di
Carilo Cassa di Risparmio di Loreto S.p.a. con sede a Loreto contro **Gama S.p.a.** Capitale £
500.000.000, Tasso di interesse annuo 5,641%, Spese £ 500.000.000, Totale £ 1.000.000.000,
durata 10 anni.

Per tale formalità è altresì iscritta una annotazione successiva:

Annotazione n. 4766 del 19.11.2009 - Variazione durata mutuo

Colpisce: *Tutti gli immobili di proprietà della società così come elencati a pag. 2 (anche se in nota allegata essi si trovano descritti con i loro vecchi estremi catastali: Foglio 36 mappale 131, subalterni 1, 2, 3.)*

3. ISCRIZIONE CONTRO 11.11.2009 REG.PART. 5822 REG.GEN. 24624

Pubblico ufficiale Notaio Antonino Grassi Rep. 86717/27977 del 06.11.2009 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **Carilo Cassa di Risparmio di Loreto S.p.a.** con sede a Loreto contro **Gama S.p.a.** Capitale € 600.000, Totale € 1.200.000, durata 10 anni.

Colpisce: *Tutti gli immobili di proprietà della società così come elencati a pag. 2 (anche se in nota allegata essi si trovano descritti con i loro vecchi estremi catastali: Foglio 36 mappale 131, subalterni 1, 2, 3.)*

4. ISCRIZIONE CONTRO 24.12.2013 REG.PART. 3382 REG.GEN. 20005

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Rep. 570/13 del 27.11.2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **PRB S.r.l. unipersonale** con sede a Fermignano (PU) contro **Gama S.r.l.** Capitale € 11.772,09, Totale € 18.000.

Colpisce: *Tutti gli immobili di proprietà della società così come elencati a pag. 2 (anche se in nota allegata essi si trovano descritti con i loro vecchi estremi catastali: Foglio 36 mappale 131, subalterni 1, 2, 3.)*

Valutazione

Note preliminari. Al fine di determinare il valore di libero mercato del fabbricato produttivo si è proceduto, per gli immobili edificati, ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** delle unità immobiliari considerate, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dal sito dell’Agenzia del Territorio – OMI o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*“Stima degli immobili: metodologia e pratica” - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010*].

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici, e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%**;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite, tali percentuali nel caso di corti non recintate verranno ridotte della metà;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, e assimilati non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La **stima per capitalizzazione dei redditi**, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "---" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato C_a): "---" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1,5 \%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

C_a: Canone annuo anticipato

C_p: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di **C_a** data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{"---"} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,015]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Comune di Castelfidardo (An)

Stima a valore venale immobile

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio – OMI si apprende che per il Comune di Castelfidardo, Zona Periferica D1, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "Capannoni tipici", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2014) (v. Allegato 4):

Capannoni tipici
Min. 400 €/mq (sup. lorda)
Max. 600 €/mq (sup. lorda)

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare un valore unitario di poco inferiore al limite minimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia e congiuntura economica del periodo, risulta decisamente contenuta rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari. In particolare la notevole estensione del cespite lo rende particolarmente difficile da inserire nell'odierno mercato immobiliare, stante l'assenza di realtà industriali e artigianali, di zona e non, tali da necessitare di immobili di tale ampiezza e di contro l'abnorme presenza sul mercato di immobili invenduti con caratteristiche analoghe, se non migliori, di quello in oggetto.

Il valore unitario, pertanto, verrà assunto pari a **3750 €/mq per le zone dedicate ad aree produttive** e andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata delle unità da stimare.

Quanto agli uffici, la scelta del valore unitario di riferimento verrà effettuata a discrezione dello scrivente secondo la sua esperienza professionale e sarà stabilita in **375 €/mq**, parificato a quello scelto per la porzione produttiva stante la forte integrazione, fisica e di utilizzazione, tra le due aree che non permettono di fatto l'alienazione separata le une dalle altre.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo differenziato, per la diversa epoca di realizzazione tra le due porzioni, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 0,75 che tenga conto delle condizioni della porzione più datata rispetto allo stato conservativo normale cui si riferiscono i valori OMI ed un coefficiente unitario per la porzione più recente.

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Sup. ragguagliata di calcolo
Laboratorio originario	T	2.500 mq	1	0,75	1.875 mq
Laboratorio più recente	T - 1	2.218 mq	1	1	2.218 mq
Uffici	1	135 mq	1	0,75	101 mq
Tettoia	T	870 mq	0,50	1	435 mq
Cabina elettrica	T	42 mq	<i>a stima 5.000 €</i>		
Corte esclusiva	T	4.300 mq	0,10	0,85	366 mq

Il valore venale del compendio che scaturisce da tale stima è pertanto:

$$(1.875 + 2.218 + 101 + 435 + 366) \text{ mq} \times 375 \text{ €/mq} + 5.000 \text{ €} \sim \mathbf{1.878.000 \text{ €}}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per il compendio, nell'**ipotesi di completa regolarità urbanistica**, un canone locativo mensile di **€ 6.000/mese**, desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a € 6.000 x 12 mesi = 72.000 €.

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a 72.000 € x 1,015 = 73.080 € ed un relativo REDDITO NETTO pari a 73.080 € x 0,75 = 54.810 €.

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a **i = 3%**, quindi, il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

$$Vr = Rn / i = 54.810 / 0,03 = \mathbf{1.827.000 \text{ €}}$$

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del compendio immobiliare in oggetto è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

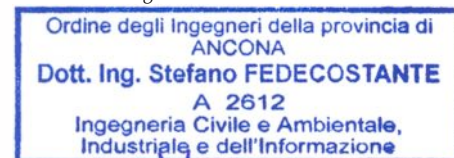
VALORE DI LIBERO COMMERCIO COMPENDIO IMMOBILIARE INSERITO NELLA PROPOSTA

$[(1.878.000 \text{ €} + 1.827.000 \text{ €}) / 2] \sim \mathbf{1.852.000 \text{ €}}$

(unmilioneottocentocinquantaduemilaeuro)

Ancona, 19 giugno 2015

Il tecnico incaricato dalla procedura
ing. Stefano Fedecostante



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stefano Fedecostante".

- Allegato 1: Documentazione catastale*
- Allegato 2: Documentazione urbanistica*
- Allegato 3: Elenco gravami*
- Allegato 4: Valori OMI*

Documentazione fotografica



Piazzale antistante il compendio lato nord



Piazzale lato est



Piazzale lato est - vista infisso di chiusura tettoia all'estremità



Piazzale lato sud



Cabina elettrica subalterno 2



Ingresso uffici piano terra subalterno 5



Uffici piano terra subalterno 5



Uffici piano primo subalterno 5



Area produttiva porzione storica subalterno 5



Suddivisione vani area produttiva porzione storica subalterno 5



Servizi maestranze area operativa porzione storica subalterno 5



Tettoia lato ovest subalterni 5 e 6



Tettoia chiusa all'estremità lato est subalterno 5



Area produttiva porzione più recente subalterno 5



Area produttiva locata porzione più recente subalterno 6



Porzione di tettoia locata subalterno 6



Piazzale lato ovest