

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI

Via Piave, 1 - 60124 Ancona info@jonathancarbonetti.com - mobile +39

328 6416004 - tel / fax +39 071 2321028

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA SOCIETÀ
FALLIMENTO *** (N.4.2017)**

Il sottoscritto Ing. Jonathan Carbonetti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al numero 2462, sezione A, con studio in Ancona, corso Amendola n.40/B, in qualità di stimatore dei beni immobili e mobili, redige la presente relazione.

In particolare la FALLIMENTO ***** risulta proprietaria di due fabbricati (un capannone industriale ed una palazzina uffici), oltre a corte esterna, siti nel Comune di Monte Roberto (AN), località Sant'Apollinare, e di impianti di vario genere, di macchinari, di un automezzo, di attrezzature, di mobili e macchine per ufficio nonché di prodotti semilavorati e di rimanenze di magazzino conseguenti alla produzione di macchinari agricoli che era attiva fino a circa un anno fa.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La proprietà immobiliare della FALLIMENTO ***** è ubicata a Monte Roberto (An) in via Apollinare n.1, e censita interamente al Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 35 in categoria D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), come da visure allegate (Allegato 1).

Con la Licenza Edilizia n.401 del 08/08/1975 (intestata alla allora "*****") è stata costruita la prima porzione dell'opificio, della superficie di 1.088 mq circa e volume di 7.830 mc circa, con all'interno 32 mq di uffici e spogliatoi disposti su due piani (16 mq per piano), collegati da una scala metallica.

I successivi titoli abilitativi, che legittimano la situazione attuale dal punto di vista urbanistico, sono:

- Concessione Edilizia n.426 del 23/08/1976 "Costruzione di recinzione di un opificio"
- Concessione Edilizia n.498/1977 "Modifiche interne ad opificio" (Costruzione di antibagno e bagno sul soppalco interno)
- Concessione Edilizia n.792/1982 "Costruzione di una palazzina uffici"
- Concessione Edilizia n.838/1983 "Variante interna alla costruzione di una palazzina uffici"
- Concessione Edilizia n.922/1985 "Ampliamento di un opificio"
- Concessione Edilizia n.1556/1995 "Ampliamento di un opificio"
- Concessioni Edilizie n.1640/1998 e n.1692/1999 "Varianti all'ampliamento di un opificio"

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI

**Via Piave, 1 - 60124 Ancona info@jonathancarbonetti.com - mobile +39 328
6416004 - tel / fax +39 071 2321028**

- D.I.A. n.1704/1999 “Installazione di un box prefabbricato in lamiera di ferro per deposito vernici e materiali infiammabili”

**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA N. A 2462 C.F. CRB JTH
69M14 A271M - P. IVA 02574500423 - PEC: jonathan.carbonetti@ingpec.eu**

- Concessione Edilizia n.2094/2003 “Completamento recinzione su strada e sostituzione recinzione interna”
- Concessione Edilizia n.2632/2008 “Manutenzione straordinaria sulla copertura dell’opificio con rimozione amianto e realizzazione nuova copertura con impianto fotovoltaico integrato”

Tutti gli estremi delle autorizzazioni sopra elencate sono stati estratti dagli archivi del Comune di Monte Roberto.

La attuale proprietà immobiliare è costituita da un capannone ed una palazzina uffici adiacente, distaccata dal capannone ma sempre all’interno della proprietà interamente recintata, oltre alla corte esterna che completa tutta la proprietà.

Il capannone industriale è ad un solo piano, si sviluppa su una campata strutturale trasversale, con pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio, e copertura in pannelli sandwich sorretta da capriate metalliche, con lunghezza complessiva (dopo i diversi ampliamenti) di 123,5 metri lineari e larghezza di 21,20 metri lineari. La zona finestrata è a nastro, tra la sommità delle murature perimetrali e l’inizio della copertura, per tutta la lunghezza del capannone. L’altezza interna, misurata sotto le travi reticolari metalliche, è di circa 7,20 metri lineari. All’interno del capannone, compresi nelle superfici di cui sopra, ci sono spogliatoi e bagni (per superfici complessive di circa 45 mq), un ufficio, un locale mensa su soppalco. All’esterno ci sono delle tettoie metalliche, la cui costruzione è legittimata anch’essa dai titoli abilitativi sopra elencati. All’interno del capannone c’è un magazzino su due piani, con scaffalature in struttura metallica, delimitato da una recinzione anch’essa metallica chiusa con una porta. Sempre all’interno del capannone, nell’ultima campata longitudinale, si trova una cabina di verniciatura completa. Ci sono anche due carriponte che coprono le due principali campate longitudinali. La pavimentazione del capannone è industriale cementizia, ci sono sette porte perimetrali e due portoni alle estremità, sui due lati corti. Il capannone è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, antincendio, di riscaldamento e fotovoltaico (integrato in

**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA N. A 2462 C.F. CRB JTH 69M14
A271M - P. IVA 02574500423 - PEC: jonathan.carbonetti@ingpec.eu**

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI

Via Piave, 1 - 60124 Ancona info@jonathancarbonetti.com - mobile +39 328

6416004 - tel / fax +39 071 2321028

copertura). Si allega un computo metrico per la stima degli impianti meccanici e speciali (Allegato 2), mentre la valutazione dell'impianto elettrico è compresa nell'importo di stima.

Allo stato attuale il capannone si trova in discrete condizioni di manutenzione, le utenze sono distaccate quindi non esiste la possibilità di provare il regolare funzionamento di tutti gli impianti, il tutto è stato comunque in attività fino allo scorso mese di gennaio 2017.

La palazzina uffici è stata realizzata con struttura in cemento armato, su due piani collegati con una scala interna rivestita con pedate ed alzate in marmo, con una superficie di circa 200 mq per ogni piano. Il piano terra ha una altezza di circa 3,50 metri lineari, il piano primo di circa 3,00 metri lineari. Anche la palazzina uffici è in buone condizioni di manutenzione, le finiture non sono di pregio, gli infissi sono in alluminio a vetro singolo, le divisioni interne degli uffici sono realizzate con pareti mobili in alluminio e legno. Al piano terra, dopo l'atrio di ingresso, c'è una scala che conduce al piano superiore, con gradini in marmo, ed una porta che conduce ad un disimpegno da cui si accede al deposito, al magazzino, oppure al bagno ed antibagno. Nel sottoscala si trova anche un piccolo locale tecnico. Al piano primo invece ci sono una sala di attesa, sei uffici, un locale fotocopie, uno spogliatoio, e due bagni con relativi antibagni. Esternamente si può invece accedere alla centrale termica, sempre ricavata nella palazzina uffici.

La palazzina è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, condizionamento e riscaldamento. Si allega un computo metrico per la stima degli impianti meccanici, mentre l'impianto elettrico (analogamente al capannone) ha valutazione compresa nella stima successiva.

Sulla corte esterna, parallelamente a due lati della palazzina uffici, c'è anche una pensilina, distaccata dal fabbricato, con struttura e copertura metallica.

La corte esterna, che circonda interamente la proprietà, è in parte ghiaiosa, in parte con pavimentazione bituminosa, ed in parte a verde incolto. In questa zona si trovano attrezzi assemblati, componenti non assemblati, rimanenze di magazzino, un autocarro.

Il tutto è evidenziato nelle fotografie di cui all'Allegato 4.

2. VALUTAZIONE DI STIMA

Per la stima del valore immobiliare della proprietà facciamo le seguenti considerazioni: le attuali condizioni congiunturali del mercato immobiliare sono di profonda crisi, dovendo fare una valutazione di mercato è indispensabile tenerne conto. Bisogna comunque dire che un potenziale acquirente interessato ad uno stabilimento produttivo in quella zona, potrebbe essere avvantaggiato

**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANCONA N. A 2462 C.F. CRB JTH 69M14
A271M - P. IVA 02574500423 - PEC: jonathan.carbonetti@ingpec.eu**

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI

Via Piave, 1 - 60124 Ancona info@jonathancarbonetti.com - mobile +39 328

6416004 - tel / fax +39 071 2321028

dalla posizione sicuramente strategica della proprietà immobiliare (che si trova a neanche un chilometro di distanza dall'uscita "Monte Roberto" della S.S.76), dalla presenza dei carroponi nel capannone che comunque danno un valore aggiunto, dalla grande corte esterna in parte anche coperta da pensiline e tettoie, dalla palazzina uffici costruita ad inizio anni '80.

Detto questo, le quotazioni degli immobili della zona interessata, secondo le fonti più accreditate (Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate, ed alcuni agenti immobiliari contattati), hanno i seguenti valori:

Valori Agenzia Entrate per il primo semestre 2017: da € 295,00 ad € 410,00 al mq per i capannoni industriali (anche se la zona artigianale specifica non è ben contraddistinta).

Valori Borsino Immobiliare per i capannoni situati nella Zona Artigianale Sant'Apollinare: da € 464,00 ad € 544,00 al mq (a seconda della fascia, da media ad alta di maggior pregio).

Consultazioni con alcune agenzie immobiliari della zona ci hanno confermato che il valore attuale di questo genere di immobili, visto l'andamento del mercato immobiliare come detto prima, è di circa € 350,00/400,00 al mq.

La tipologia delle costruzioni, in quella zona, è unicamente produttiva, e gli uffici sono unicamente al servizio dell'opificio (tutta la proprietà anche catastalmente è individuata come D/7). Nella valutazione si terrà conto anche di questo, non assegnando il valore unitario della tipologia "uffici" alla superficie della palazzina, visto che la stessa non può essere frazionata e venduta con destinazione d'uso diversa.

Considerando quindi conto che la superficie complessiva del capannone è di circa 2.650 mq (compresi gli uffici e spogliatoi interni, esclusa la corte esterna), mentre la palazzina uffici è di circa 400 mq complessivi, il valore di stima degli immobili che ritengo congruo assegnare è pertanto pari ad € 1.000.000,00 (Euro unmilione/00).

In questo valore si ricomprende la valutazione degli impianti elettrici allo stato in cui si trovano, mentre il valore degli altri impianti (come da Allegati 2-3) è complessivamente di € 166.662,39 (Euro centosessantaseimileseicentosessantadue/39).

Il valore totale dei beni immobili + impianti è quindi di € 1.166.662,39 (Euro unmilione centosessantaseimileseicentosessantadue/39).

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI

Via Piave, 1 - 60124 Ancona info@jonathancarbonetti.com - mobile +39 328
6416004 - tel / fax +39 071 2321028

ALLEGATI:

1. **Documentazione Catastale (mappa, visura) ed Agibilità palazzina uffici**
2. **Computo impianti capannone industriale**
3. **Computo impianti palazzina uffici**
4. **Documentazione fotografica, distinta tra le diverse zone (beni all'interno del capannone, beni all'interno della palazzina uffici, beni nella corte esterna, immobili e copertura)**

Ancona, 29 dicembre 2017

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Jonathan Carbonetti

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Jonathan CARBONETTI
A 2462
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

