

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

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 98/2014

Ditta individuale

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI
IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA**

Giudice Delegato
Dott. Simone Romito

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati

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

PREMESSA

Su incarico della Dott.ssa Antonella Gallotta, Commercialista
Curatore Fallimentare della ditta individuale “***** *****” con
sede in Osimo (AN),

, viene redatta la presente relazione tecnica di stima del più
probabile valore di mercato di alcuni beni immobili situati nel Comune di
Osimo (AN), consistenti in:

- un appartamento con autorimessa, in via Kennedy n. 3/A
- un’area a destinazione industriale/artigianale attrezzata in parte
ad autolavaggio, in via dei Tigli n. 3, nei pressi della frazione
Padiglione
- un’area edificabile a destinazione industriale/artigianale, posta
nelle immediate vicinanze

Sulla base dell’incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli
Uffici dell’Agenzia del Territorio (in data 14/01/2015) e presso l’Ufficio
Tecnico del Comune di Osimo (nei giorni 20 gennaio 2015 e 5 e 10 febbraio
2015), per identificare i beni e reperire mappe e visure aggiornate prima dei
sopralluoghi, effettuati in data 27/01/2015 e 13/05/2015, e nei giorni 22 e 27
ottobre 2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Si sono svolte poi 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 dell’immobile il metodo di stima seguito è quello
comparativo pluriparametrico, un metodo di stima diretto consistente nella
determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia,

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

dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tramite dei coefficienti di ponderazione applicati si giunge alla stima del valore del bene in esame. Il 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 e nei comuni limitrofi, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2015 (ultimo semestre pubblicato), e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto viene adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Per la valutazione delle aree edificabili verrà utilizzato il metodo di trasformazione, che parte dal valore a nuovo del prodotto finito, stimato coi metodi detti, dal quale si detraggono le spese necessarie per la produzione del bene. E' un metodo utilizzato quando il mercato presente è poco attivo, a causa della saturazione dei lotti in vendita o di situazioni economiche di crisi, in quanto il valore a nuovo di un manufatto è di più facile reperimento rispetto al valore della sola area edificabile.

Nell'assegnare i valori unitari agli immobili, si è tenuto conto anche del trend negativo generale del settore immobiliare, in atto da qualche anno; ad oggi non è possibile prevedere un arresto di tale tendenza, almeno in tempi ragionevolmente brevi.

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

Oltre al “Valore di Mercato” verrà riportato tra le conclusioni un valore utilizzabile in caso di vendita forzata (intendendo per “forzata” una vendita che non può rispettare i normali tempi di commercializzazione richiesti per la definizione del normale valore di mercato), e quindi applicabile anche al tipo di procedura in oggetto. A tal proposito gli standard di valutazione internazionali (IVS) individuano valori diversi dal valore di mercato, utilizzabili in particolari procedure, quali ad esempio quelle concorsuali, fra i quali i valori di liquidazione ordinaria (Orderly Liquidation Value) o di vendita forzata (Forced Liquidation Value, valore realizzabile in un intervallo temporale ancora più breve di quello della liquidazione ordinaria, già di per sé minore di quello necessario alla definizione del valore di mercato). Non essendo questi valori determinabili realisticamente in modo autonomo, saranno calcolati a partire dal valore di mercato stimato, applicando a questo un abbattimento percentuale nella misura del 20%.

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 dell’immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio (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.).

Nella relazione che segue verrà innanzitutto fornita una descrizione

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

dell'immobile, poi l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o di detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica ed infine la stima del valore.

I beni sono stati suddivisi in tre lotti, nell'ottica di una più agevole alienazione dei cespiti immobiliari.

Alla fine della relazione, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima, ed infine l'elenco degli allegati.

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

LOTTO 3: area industriale/artigianale in via dei Tigli snc,
Osimo (AN)

L'area si trova all'interno della stessa zona industriale, poco distante dalla precedente descritta al Lotto 2, ed in parte è prospiciente con l'area sopra descritta, lungo il lato nord-est. Il lotto è individuato dalle particelle 335, 344, 405 e 407 del foglio 56 ed ha una superficie complessiva catastale di 3.831 mq.

Descrizione dell'area

L'area si presenta pianeggiante, a forma rettangolare e completa di opere di urbanizzazione; confina sui lati nord-est e sud-est con lotti non ancora edificati, sul lato sud-ovest con via dei Tigli e sul lato nord-ovest con area pertinenziale privata di due edifici colonici. Il lotto è delimitato da una recinzione formata da muretto in cemento armato e da sovrastante recinzione in grigliato di acciaio zincato. Per l'accesso sono presenti due cancelli scorrevoli carrabili lungo il lato sud-ovest. All'interno dell'area sono presenti due container in ferro già valutati con la perizia di stima dei beni mobili. Il terreno si presenta trattato superficialmente con "depolverizzazione".

Proprietà, stato di possesso o detenzione

L'area, di piena proprietà del signor ***** ***** , è

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

attualmente inutilizzata.

Identificazione catastale e situazione catastale

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo in data 14/01/2015 risulta che l'area è composta dalle seguenti unità:

- area urbana censita come particella 344 del Foglio 56 del Catasto Fabbricati del Comune di Osimo, di superficie catastale pari a 15 mq;
- area urbana censita come particella 407 del Foglio 56 del Catasto Fabbricati del Comune di Osimo, di superficie catastale pari a 555 mq;
- area a seminativo di classe 3 censita come particella 335 del Foglio 56 del Catasto Terreni del Comune di Osimo, di superficie catastale pari a 469 mq;
- area a seminativo di classe 3 censita come particella 405 del Foglio 56 del Catasto Terreni del Comune di Osimo, di superficie catastale pari a 2.792 mq.

Tutte le unità risultano di piena proprietà del signor *****

*****.

Gli altri dati catastali sono esposti in dettaglio negli allegati alla presente relazione.

Situazione urbanistica

L'area è situata in parte in Zona D1-1 – Insediamenti produttivi

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

esistenti industriali-artigianali di completamento - (particelle 335 e 344, e porzione delle 405 e 407), la restante parte in Zona D2-1 – Nuovi insediamenti produttivi nel territorio urbano e extraurbano, prevalentemente industriali-artigianali di espansione - del Piano Regolatore del Comune di Osimo.

Le aree in zona D1-1 sono disciplinate dagli artt. 45 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, quelle in zona D2-1 dagli artt. 45 e 47 delle NTA.

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune in data 20 gennaio 2015 e 5 e 10 febbraio 2015 risulta che le aree ricadono nel piano di lottizzazione "CO.ART. 2" approvato con delibera di C.C. 79 del 14/06/2006, soggetto a convenzione urbanistica stipulata col Comune di Osimo per la durata di anni 5. Le particelle 335 e 344 risultano vincolate a destinazione parcheggio pubblico.

Si segnala che dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato in data 10/02/2015 col n. 003768, alcune porzioni delle aree in oggetto ricadono in zona D1-1 piuttosto che in D2-1, e viceversa. Ciò probabilmente è dovuto ad errori di sovrapposizione delle carte catastali alle tavole del PRG. Tale situazione, pur incidendo lievemente sia sulla destinazione stessa delle aree che sulla loro potenzialità edificatoria, andrebbe rettificata.

I principali indici e parametri urbanistico-edilizi per le aree in D1-1 sono:

- UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq /mq
- IC (indice di copertura) = 0,50 mq /mq

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

- H max (altezza massima degli edifici) = 12 m
- DF (distanza dai fabbricati) = 10 m
- DC (distanza dai confini) = 7,50 m
- DS (distanza dalle strade) = 7,50 m, fatte salve diverse

disposizioni in relazione al tipo di strada

Nelle aree in D2-1 si dovrà intervenire attraverso piani attuativi garantendo, ove non diversamente prescritto, degli standards pari al 20% della superficie territoriale di intervento. I principali indici e parametri urbanistico-edilizi per queste aree sono:

- UT (indice di utilizzazione territoriale) = 0,40 mq /mq
- IC (indice di copertura) = 0,50 mq /mq
- H max (altezza massima degli edifici) = 12 m
- DF (distanza dai fabbricati) = 10 m
- DC (distanza dai confini) = 7,50 m
- DS (distanza dalle strade) = 7,50 m, fatte salve diverse

disposizioni in relazione al tipo di strada

Valutazione

La potenzialità edificatoria dell'area sarà calcolata applicando gli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale rispettivamente alle zone ricadenti in D1-1 e in D2-1. Ipotizzando che 1.000 mq ricadano in D1-1 e arrotondando, si ottengono 1.700 mq di Sul edificabile che potranno essere realizzati anche su un unico piano, e lasciando le particelle 335 e 344 a ridosso della strada come parcheggio pubblico.

Il valore delle nuove realizzazioni, ipotizzando sempre la costruzione

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

di edifici a carattere industriale/artigianale, può essere posto pari a 600 Euro/mq, come per il Lotto 2, pertanto il valore di un edificio realizzabile ammonterebbe a 1.020.000 Euro.

Applicando anche qui l'incidenza del valore dell'area pari al 20%, si ottiene:

$$V = 204.000 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Si riepilogano i valori dei stima e le superfici commerciali dei beni immobili di proprietà del signor ***** *****:

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

- **Lotto 3**, consistente in un terreno edificabile industriale/artigianale, di superficie catastale pari a 3.831 mq, sito in Osimo in via dei Tigli snc, il tutto come più approfonditamente descritto da pag. 22 della presente relazione, **valore 204.000 Euro.**

Se la vendita dovrà avvenire in tempi relativamente ristretti, cioè se fosse assimilabile ad una vendita “forzata”, si potrà prevedere un abbattimento del 20% del valore indicato, per giungere quindi ad un valore, arrotondato, di **163.000 Euro**

Il sottoscritto, ringraziando per l’incarico, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere.

Moie, lì 02/11/2015

Il Consulente Tecnico incaricato

Geom. Andrea Frati