

TRIBUNALE DI ANCONA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO FALLIMENTI
STIMA IMMOBILIARE RIF. FALLIMENTO N. 105/2011

Dopo aver ricevuto l'incarico di cui all'oggetto da parte dell'Avvocato Lorenza Scaravelli, con studio in Ancona, piazza Roma n.13, Curatore del fallimento della Ditta ***** (Fallimento n. 105 del 2011), il sottoscritto Jonathan Carbonetti, con studio in Ancona, corso Amendola n.40/B, Codice Fiscale CRBJTH69M14A271M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2462, redige la seguente relazione finalizzata alla stima di valore congruo ed aggiornato della proprietà immobiliare intestata alla Ditta, seguendo quanto disposto con la Circolare del Tribunale di Ancona, Seconda Sezione Civile, Ufficio Fallimenti, del 20/11/2018.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA (CON INDICAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA)

Dalla visura catastale per soggetto (allegata alla perizia), si evince che la proprietà della Ditta è intestataria per l'intera quota di quattro immobili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Vito (AN):

- A. Foglio 11, Particella 308, sub 3, categoria D/7 - laboratorio con negozio ed uffici al piano terra e piano seminterrato - rendita catastale € 5.681,03
- B. Foglio 11, Particella 308, Sub. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani - appartamento al piano primo per complessivi 129 mq di superficie catastale - rendita catastale € 453,19
- C. Foglio 11, Particella 308, sub 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani - appartamento su un solo livello (piano primo) per complessivi 124 mq di superficie catastale - rendita catastale € 453,19
- D. Foglio 11, Particella 308, Sub. 6, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani - appartamento al piano secondo per complessivi 119 mq di superficie catastale - rendita catastale € 278,89

Le unità immobiliari oggetto della perizia si trovano nel Comune di Monte San Vito (AN), nella zona artigianale adiacente alla SP13, con accesso da Via dell'Artigiano (ci sono due accessi all'edificio che contiene tutte e quattro le unità immobiliari, entrambi da Via dell'Artigiano, uno pedonale ed uno carrabile, entrambi con cancello automatico). La distanza dal centro di Monte San Vito è di circa 1,5 km.

La proprietà è delimitata perimetralmente da una recinzione con paletti in ferro fissati su un cordolo di cemento armato, rifinito superiormente con mattoncini. Intorno all'edificio principale c'è una corte esterna in parte pavimentata, in parte piantumata adibita a giardino, ed in parte (nel lato cui si accede dal cancello

carrabile) sterrata in quanto destinata al passaggio dei veicoli per il carico e scarico. Esiste anche una scala esterna con struttura in cemento armato, che collega la corte del piano terra alla copertura praticabile del piano primo.

L'edificio in cui si trovano le tre unità immobiliari, è con struttura portante a telai in cemento armato, con solai in latero-cemento, di costruzione risalente alla seconda metà degli anni '80, in buono stato di conservazione. Le tamponature esterne sono a cassa vuota, in doppia fodera di laterizi (spessore 13 cm esternamente, spessore 8 cm internamente, con interposto strato di materiale isolante). Le pareti interne sono in laterizio, tranne quelle intorno al caveau che sono in cemento armato. Le finiture esterne sono in parte intonacate ed in parte con mattoncini faccia a vista.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato. La copertura è di due diverse tipologie: in parte piana praticabile, pavimentata, cui si accede dagli immobili elencati con le lettere A-C-D e si sviluppa perimetralmente all'edificio, ed in parte piana ma non praticabile, con ghiaia, sulla parte più alta e centrale.

CONFINI: la proprietà confina su un lato (nord-ovest) con la Strada Provinciale di Morro, su due lati (sud-ovest e sud-est) con Via dell'Artigiano, su cui ci sono i due accessi pedonale e carrabile, e sul quarto lato (nord-est) con la proprietà Carotti Gino.

2. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

IMMOBILE A: Si tratta di un immobile che si sviluppa su tutto il piano terra del complesso immobiliare (oltre ad un deposito al piano seminterrato, cui si accede dal magazzino), suddiviso in:

- a. Ingresso/reception di circa 25 mq di superficie, con piccola zona di attesa, altezza 3 metri, da cui si accede anche al vano scale condominiale che conduce agli appartamenti dei piani superiori. Dalla zona di ingresso si accede sia alla zona uffici che alla zona del negozio/vendita.
- b. Negozio/vendita di circa 135 mq di superficie, disposto su due piani sfalsati (altezze interne di 3,05 metri e 3,77 metri) collegati da quattro gradini, con tutta la pavimentazione in marmo, pareti esterne con ampie superfici vetrate. La superficie di vendita è suddivisa in due sale: una di circa 110 mq di superficie, su due piani sfalsati, con tavoli ed espositori e specchi alle pareti, ed una sala più piccola di 25 mq circa, collegata con una porta vetrata a battente. Dal negozio si può accedere direttamente al laboratorio tramite una porta in legno a battente, oppure al corridoio in leggera discesa da cui si entra sia nel caveau che nel laboratorio stesso.
- c. Caveau di circa 90 mq di superficie, altezza 3,70 metri.
- d. Laboratorio di circa 340 mq di superficie, suddiviso in due zone (una di 52 mq circa, alta 3,20 metri, ed una di 288 mq circa, alta 4 metri, collegate da una porta a battente).

- e. Magazzino di circa 59 mq di superficie, altezza 4 metri, collegato direttamente al laboratorio tramite una porta in legno a battente a due ante, ed anche all'esterno tramite un portone di ingresso carrabile a tre ante con sopra luce vetrato.
- f. Deposito seminterrato di circa 90 mq di superficie, altezza 2 metri, cieco, cui si accede direttamente dal magazzino, tramite una scala in cemento armato di 8 gradini.
- g. Zona bagni e spogliatoi cui si accede dal laboratorio tramite un corridoio interno, superficie di circa 30 mq (tre bagni, un antibagno, uno spogliatoio), altezza 3 metri.
- h. Zona uffici di circa 45 mq, altezza tre metri, cui si accede sia dal corridoio tra laboratorio e spogliatoi, sia dalla zona di ingresso/reception, suddivisa in due uffici ed un bagno con antibagno.

Tutti i locali del piano terra sono dotati di impianti elettrici al servizio sia del negozio e degli uffici che dei macchinari del laboratorio, impianti di riscaldamento con climatizzatori/termoventilatori a parete sia negli uffici che nei negozi e nel laboratorio (riportati nell'inventario dei beni mobili), con macchine esterne posizionate sui muri perimetrali (non ci sono radiatori). L'impianto di illuminazione interna è funzionante ed attivo alla data della perizia.

IMMOBILE B: Si tratta di un immobile adibito a civile abitazione, che si sviluppa su un piano (piano primo). Si accede all'appartamento dal vano scale unico di tutto l'edificio, a sinistra dell'entrata al negozio. Non c'è ascensore. L'appartamento è ammobiliato, con impianti funzionanti (l'impianto di riscaldamento è autonomo ed unito all'impianto dell'immobile C, così come l'impianto elettrico). L'appartamento è di circa 108 mq lordi, altezza 2,73 metri, ed è costituito da: ingresso, sala e soggiorno, tre camere, due bagni, con un corridoio/disimpegno. Sia dalla sala che dalle camere si può accedere al terrazzo esterno (che funge anche da copertura piana praticabile del piano terra), perimetrale all'appartamento, di circa 392 mq. I pavimenti sono in marmo in sala e soggiorno e corridoio, in gres nei bagni, in legno nelle camere. Il tutto in buono stato di manutenzione.

IMMOBILE C: Si tratta di un immobile adibito a civile abitazione, che si sviluppa su un piano (piano primo). Si accede all'appartamento dal vano scale unico di tutto l'edificio, a sinistra dell'entrata al negozio. Non c'è ascensore. L'appartamento è ammobiliato, con impianti funzionanti (l'impianto di riscaldamento è autonomo). L'appartamento è di circa 110 mq lordi, altezza 2,73 metri, ed è costituito da: ingresso con sala e soggiorno con camino, cucinino, due camere, due bagni, con un corridoio/disimpegno. Sia dalla sala/soggiorno che dalle camere si può accedere al terrazzo esterno (che funge anche da copertura piana praticabile del piano terra), perimetrale all'appartamento, di circa 190 mq. I pavimenti sono in marmo in sala e soggiorno e corridoio, in gres nei bagni, in legno nelle camere. Il tutto in buono stato di manutenzione.

IMMOBILE D: Si tratta di un immobile adibito a civile abitazione, che si sviluppa su un piano (piano secondo), cui si accede da una scala interna in legno che sale dall'immobile B collegandoli internamente (esiste anche la possibilità di accesso diretto dalla scala condominiale). L'appartamento è in buono stato, ammobiliato, con impianti funzionanti (l'impianto di riscaldamento è autonomo ed unito all'impianto dell'immobile B, così come l'impianto elettrico). L'appartamento è di circa 83 mq, altezza 2,71 metri, ed è costituito da: soggiorno con camino unito a cucina su un unico vano di 57 mq, camera, bagno, ripostiglio, due balconi (di superficie pari a circa 165 mq, che fungono da copertura piana praticabile del piano primo). I pavimenti sono in legno, tranne nel bagno in cui ci sono piastrelle di gres. Il tutto in buono stato di manutenzione.

3. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dopo l'analisi della documentazione depositata presso gli archivi del Comune di Monte San Vito e presso gli archivi catastali, si è potuto accertare che:

1. La proprietà immobiliare, comprendente gli immobili A-B-C-D, è stata costruita con Concessione Edilizia n.86011 del 25/11/1986 – pratica edilizia n.89/1984 (rilasciata vista la precedente autorizzazione della Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. prot. 8263 del 28/10/1986, e vista la autorizzazione della Provincia di Ancona prot. 2581 del 19/11/1986)
2. È stata poi rilasciata la Concessione Edilizia n.86011/1 del 10/03/1988 – pratica edilizia n.143/1987, come variante alla precedente (vista la autorizzazione della Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. prot. 9429 del 17/12/1987, e vista la autorizzazione della Provincia di Ancona prot. 153 del 02/02/1988)
3. È stato infine rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, prot. 2765 del 10/06/1988.

Fatte queste premesse relativamente alle concessioni rilasciate, si può dichiarare che lo stato attuale, dal punto di vista urbanistico presenta le seguenti difformità che sarebbero da sanare con una pratica CILA in sanatoria:

- a. suddivisione del laboratorio al piano terra in due vani, delimitati da una parete con vano porta;
- b. apertura di un vano di collegamento con porta tra superficie di vendita e laboratorio;
- c. unione dei due immobili B-D in un unico appartamento, collegato con scala interna (esistente sin dall'origine), per fare in modo che l'intero appartamento abbia tutti i requisiti necessari per l'abitabilità (rispetto a quanto concesso in origine, nell'appartamento B ad oggi non esiste una cucina, che infatti si trova nell'appartamento D al piano superiore e li serve entrambi). Anche gli impianti sono unici e collegati (il contatore del gas è unico per tutti gli immobili dell'edificio);
- d. Con l'occasione, si inserirebbero nella sanatoria anche le altezze corrette di tutti i locali che, anche se conformi ai minimi necessari per le agibilità dei locali, sono in alcuni vani differenti da quanto autorizzato in origine.

Dal punto di vista catastale ci sono le stesse non conformità da regolarizzare tramite una pratica di variazione catastale delle planimetrie, in cui poi si unirebbero anche i due immobili B e D in un unico immobile come di fatto è nella situazione attuale.

Si allega alla perizia anche il Certificato di Destinazione Urbanistica 2019/37, rilasciato dal Comune di Monte San Vito il 09/12/2019, che certifica che l'area su cui si trova l'immobile ricade nella SOTTOZONA D* - SOTTOZONE PRODUTTIVE CON PIANI ATTUATIVI VIGENTI – art. 44 delle N.T.A. del P.R.G.

La zona artigianale di in cui si trovano gli immobili, come da prescrizioni vigenti anche al momento della costruzione del fabbricato, ha destinazione "Laboratori e magazzini artigianali con annesse abitazioni dei titolari", ha un indice di edificabilità di 3 metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, una altezza massima di 10 metri per gli edifici, ed altri parametri riportati nell'estratto del Piano Insediamento Produttivo di cui si riporta uno stralcio insieme al Certificato di Destinazione Urbanistica. È rilevante notare, anche ai fini della valutazione della proprietà, che la parte adibita ad abitazione del titolare deve essere comunque inferiore al 50% del volume adibito a laboratorio (se ne deve tener conto anche per un eventuale futuro frazionamento degli immobili). Il riepilogo delle cubature realizzate è il seguente:

Superficie del lotto fondiario: 2505 mq

Cubatura massima ammissibile: $2505 \times 3 = 7515$ mc

Cubatura realizzata artigianale: 3237,73 mc

Cubatura realizzata adibita a civile abitazione: 1180,12 (inferiore al 50% della cubatura artigianale)

Cubatura totale realizzata: 4417,85 (inferiore alla cubatura massima realizzabile)

Stima dei costi per le regolarizzazioni:

- a. Urbanistica – costi amministrativi: € 1.000,00 sanzione CILA in sanatoria + € 116,00 diritti di segreteria + € 5,16 rimborso stampati = € 1.121,16 da corrispondere al Comune di Monte San Vito – costi professionali per elaborazione e presentazione della pratica: € 1.500,00 + cassa 4% + iva 22% = € 1.903,20 – TOTALE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 3.024,36.
- b. Catastale – costi amministrativi: € 200,00 diritti di segreteria – costi professionali per elaborazione e presentazione della variazione catastale: € 800,00 + cassa 4% + iva 22% = € 1.015,04 – TOTALE REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 1.215,04

4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente ad oggi un Attestato di Prestazione Energetica per nessuno degli immobili oggetto di perizia. L'importo professionale per ottenerli tutti è stimato in € 1.000,00 + cassa 4% + iva 22% = € 1.268,80.

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ED INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROPRIETA'

La proprietà della Ditta ***** è intestataria sin dall'origine del complesso comprendente gli immobili A-B-C-D, avendo lei stessa presentato la Concessione Edilizia n.86011 del 25/11/1986 – pratica edilizia n.89/1984 (rilasciata vista la precedente autorizzazione della Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. prot. 8263 del 28/10/1986, e vista la autorizzazione della Provincia di Ancona prot. 2581 del 19/11/1986), e la successiva Concessione Edilizia n.86011/1 del 10/03/1988 – pratica edilizia n.143/1987, come variante alla precedente (vista la autorizzazione della Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. prot. 9429 del 17/12/1987, e vista la autorizzazione della Provincia di Ancona prot. 153 del 02/02/1988). Non ci sono altri atti di passaggi di proprietà degli immobili. Il giorno 29/11/2019, in esecuzione dell'Ordinanza emessa ex art. 700 c.p.c. in data 04/11/2019, pubblicata il 05/11/2019, dal Tribunale di Ancona nel giudizio n.5436/2019, il sig. ***** (legale rappresentante della Società “*****”, c.f. *****) ha riconsegnato all'Avv. Lorenza Scaravelli (Curatore del Fallimento 105/2011) l'azienda che la ***** aveva condotto in affitto, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Corrado Sabbatucci di Ancona il 18/10/2010 (rep. 77155 – racc. 11168), modificata con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Massimo Baldassari il 23/06/2016 (rep. 27436, racc. 10130). Il contratto di affitto dell'Azienda comprendeva sia i beni mobili di cui all'allegato B della scrittura privata del 23/06/2016, sia gli immobili oggetto di questa perizia, i quali (come dichiarato dal sig. ***** nel Verbale di riconsegna di Azienda) resteranno per il momento occupati dalla proprietà. L'immobile A (negoziario-magazzino-laboratorio) resterà chiuso e non operativo, utilizzato solo come luogo di conservazione delle materie prime, semilavorati e capi finiti, oltre che macchinari ed altri beni mobili. Custode dei beni è il sig. *****.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le visure effettuate presso la Conservatoria di Ancona (Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare) permettono di riportare i seguenti vincoli giuridici ancora gravanti sugli immobili, per i quali quindi non ci sono registrazioni di Note di cancellazione delle ipoteche:

- i) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato – atto Notaio Sgolacchia Dalmazio di Senigallia del 16/03/1988 – Nota di iscrizione in Conservatoria del 17/03/1989, registro generale 4607, registro particolare 621 (allegato). Con questo atto la piena proprietà degli immobili A-B-C-D viene ipotecata a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario della

- Banca Nazionale del Lavoro. Importo mutuo: Lire 300.000.000 (trecentomilioni) – importo ipoteca: Lire 750.000.000 (settecentocinquantamilioni) – durata mutuo: anni 15
- ii) Restrizione di beni (relativamente all'ipoteca dell'atto al punto precedente) presentata in Conservatoria con Annotazione del 27/04/1999, registro generale 7678, registro particolare 1374 (allegato) – atto Notaio Nobili Marcello Oro di Roma del 26/11/1998. Con questa Nota viene liberato il bene A (negoziolaboratorio, distinto al NCEU del Comune di Ancona al Foglio 11, Mappale 308, Sub 3) dall'ipoteca volontaria del 17/03/1989
- iii) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Montali Roberto di Chiaravalle del 18/11/1998 – Nota di iscrizione in Conservatoria del 24/11/1998, registro generale 18258, registro particolare 3910 (allegato). Con questo atto la piena proprietà dell'immobile A viene ipotecata a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena. Importo mutuo: Lire 400.000.000 (quattrocentomilioni) – importo ipoteca: Lire 800.000.000 (ottocentomilioni) – durata mutuo: anni 10
- iv) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto Notaio Montali Roberto di Chiaravalle del 06/06/2003 – Nota di iscrizione in Conservatoria del 10/06/2003, registro generale 12355, registro particolare 2576 (allegato). Con questo atto la piena proprietà dell'immobile A viene ipotecata a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a r.l. Importo mutuo: € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) – importo ipoteca: € 700.000,00 (settecentomila/00) – durata mutuo: anni 10
- v) Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/73 n. 602 – Nota di iscrizione in Conservatoria del 07/07/2008, registro generale 16807, registro particolare 3680 (allegato). Con questo atto la piena proprietà degli immobili A-B-C-D viene ipotecata a favore della Equitalia Marche s.p.a.. Importo capitale: € 140.497,14 (centoquarantamilaquattrocentonovantasette/14) – importo ipoteca: € 280.994,28 (duecentoottantamilanovecentonovantaquattro/28)
- vi) Ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/73 n. 602 – Nota di iscrizione in Conservatoria del 10/06/2010, registro generale 12464, registro particolare 2955 (allegato). Con questo atto la piena proprietà degli immobili A-B-C-D viene ipotecata a favore della Equitalia Marche s.p.a.. Importo capitale: € 232.981,80 (duecentotrentaduemilanovecentoottantuno/80) – importo ipoteca: € 465.963,60 (quattrocentosessantacinquemilanovecentosessantatre/60)
- vii) Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo – Nota di iscrizione in Conservatoria del 27/04/2011, registro generale 8593, registro particolare 1808 (allegato). Con questo atto l'intera proprietà degli immobili A-B-C-D viene ipotecata a favore della Banca delle Marche s.p.a. in forza del Decreto Ingiuntivo 404/2011 del 22/04/2011 del Tribunale di Ancona, provvisoriamente esecutivo.

Importo capitale: € 123.805,12 (centoventitremilaottocentocinque/12) – importo ipoteca: € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

viii) Atto Giudiziario per sentenza dichiarativa di fallimento – Nota di iscrizione in Conservatoria del 02/03/2012, registro generale 4058, registro particolare 2947 (allegato). Con questo atto l'intera proprietà degli immobili A-B-C-D viene ipotecata a favore della massa dei creditori della Ditta

7. STIMA DEI BENI IMMOBILIARI DEL LOTTO

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 2019: da € 570,00 ad € 870,00 per i negozi
da € 300,00 ad € 480,00 per i depositi
da € 450,00 ad € 670,00 per i laboratori
da € 580,00 ad € 800,00 per gli uffici
da € 900,00 ad € 1.250,00 per le abitazioni civili

Valori Borsino Immobiliare: € 920,00/mq per le abitazioni civili
€ 850,00/mq per i negozi di fascia media
€ 450,00/mq per i laboratori di fascia media

Questi valori sono più o meno in linea con quanto comunicato da alcuni agenti immobiliari della zona.

I valori che prenderò come riferimento nel caso di questa perizia devono necessariamente tenere conto che il caso in questione non può riguardare immobili vendibili separatamente (né le abitazioni, né gli uffici possono essere frazionati e venduti separatamente dal laboratorio/magazzino, perché le destinazioni d'uso consentite dalla zona artigianale sono "Laboratori e magazzini artigianali con annesse abitazioni dei titolari"). Detto questo, si potrebbe procedere ad un frazionamento del laboratorio e relativa superficie di vendita dei prodotti, cui abbinare sempre un frazionamento degli immobili soprastanti rispettando la prescrizione della volumetria inferiore al 50% del volume adibito a laboratorio. Così facendo, si potrebbero realizzare due immobili distinti, ciascuno con propria porzione di laboratorio, superficie di vendita, ed abitazione dei titolari.

Per stimare il costo dei lavori edili ed impiantistici necessari al frazionamento, e conseguentemente della stima degli immobili così ottenuti, è necessario redigere un apposito progetto studiando la migliore disposizione possibile dei locali.

I valori medi che prenderò quindi in considerazione, correggendoli poi con i vari coefficienti per avere il valore reale degli immobili a seconda delle destinazioni d'uso, sono questi indicati sotto, che secondo il sottoscritto tengono conto della situazione particolarmente negativa del mercato immobiliare e del settore produttivo, del

fatto che non si possono vendere separatamente abitazioni, negozio e laboratorio/magazzino, e dello stato di conservazione e finiture degli immobili:

€ 700,00/mq per il negozio

€ 700,00 per le abitazioni civili soprastanti

€ 600,00/mq per gli uffici annessi

€ 400,00/mq per il laboratorio e depositi (tenendo conto che la superficie del laboratorio è superiore a quella dei depositi, e dei relativi range di valori)

Immobile A:

Superficie dell'immobile:

- Negozio/zona vendita + ingresso e reception: 160 mq circa
- Uffici: 45 mq circa
- Laboratorio/depositi compresi spogliatoi e magazzino: 610 mq circa

Le superfici commerciali coincidono con quelle effettive sopra riportate.

Valore di mercato del negozio = Superficie commerciale x Quotazione al mq

Valore di mercato del negozio: € 700,00/mq x 160 mq = € 112.000,00

Valore di mercato degli uffici: € 600,00/mq x 45 mq = € 27.000,00

Valore di mercato del laboratorio e depositi: € 400,00/mq x 610 mq = € 244.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILE A: € 383.000,00 (trecentoottantatremila/00)

Immobile B:

Superficie appartamento: 108 mq

Superficie balconi: 392 mq

Calcolo della superficie commerciale: la superficie dell'appartamento va calcolata al 100%, mentre quella dei balconi va considerata al 25% fino a 25 mq, al 10% per l'eccedenza. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari quindi a: $108 + 25 \cdot 0,25 + 367 \cdot 0,10 = 150,95$ mq

Valore di mercato dell'appartamento: € 700,00 x 150,95 mq = € 105.665,00

TOTALE VALORE IMMOBILE B: € 105.665,00 (centocinquemilaseicentosessantacinque)

Immobile C:

Superficie appartamento: 110 mq

Superficie balconi: 190 mq

Calcolo della superficie commerciale: la superficie dell'appartamento va calcolata al 100%, mentre quella dei balconi va considerata al 25% fino a 25 mq, al 10% per l'eccedenza. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari quindi a: $110 + 25 \cdot 0,25 + 165 \cdot 0,10 = 132,75$ mq

Valore di mercato dell'appartamento: € 700,00 x 132,75 mq = € 92.925,00

TOTALE VALORE IMMOBILE C: € 92.925,00 (novantaduemilanovecentoventicinque/00)

Immobile D:

Superficie appartamento: 83 mq

Superficie balconi: 165 mq

Calcolo della superficie commerciale: la superficie dell'appartamento va calcolata al 100%, mentre quella dei balconi va considerata al 25% fino a 25 mq, al 10% per l'eccedenza. La superficie commerciale totale dell'appartamento è pari quindi a: $83 + 25 \cdot 0,25 + 140 \cdot 0,10 = 103,25$ mq

Valore di mercato dell'appartamento: € 700,00 x 103,25 mq = € 77.437,50

TOTALE VALORE IMMOBILE D: € 72.275,00 (settantaduemiladuecentosettantacinque/00)

A questi valori deve essere aggiunto il valore della corte esterna, di 350 mq circa, per una superficie commerciale che va al 10% fino a 25 mq ed al 2% per l'eccedenza. Quindi il valore della corte sarà pari a: $25 \cdot 0,10 + 325 \cdot 0,02 = € 1.080,00 \times 9 = € 9.720,00$ (novemilasettecentoventi/00)

TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO: € 663.585,00

(seicentosessantatremilacinquecentoottantacinque/00)

A questo valore bisogna togliere il costo delle prestazioni professionali e diritti di segreteria necessari per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, e per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, arrivando quindi ad un **VALORE IMMOBILIARE STIMATO AGGIORNATO PARI AD € 658.076,80**

(seicentocinquantottomilasettantasei/80).

Come richiesto dal Curatore fallimentare, si aggiunge anche la stima del canone di locazione degli

immobili: per questo tipo di stima, teniamo conto del canone medio delle locazioni di immobili commerciali/artigianali della zona (circa € 5,00-6,00/mq), rapportandola alla situazione oggettiva degli immobili oggetto di perizia. Considerando che la superficie destinata a laboratorio/vendita/magazzini/uffici (tutto il piano terra) è di poco superiore a 800 mq, di finiture e stato di conservazione più che buono, e che ci sono anche gli appartamenti ai piani superiori che devono necessariamente essere inseriti nella locazione (in

quanto sono appartamenti dei titolari delle attività sottostanti, non cedibili o affittabili separatamente), considerando la situazione contingente piuttosto negativa del momento nel settore immobiliare, e la superficie elevata che necessariamente comporta un prezzo unitario minore, **un importo del canone mensile adeguato potrebbe essere di circa € 3.600,00 mensili (oltre IVA).**

8. ALLEGATI

Fotografie interne ed esterne, planimetria catastale attuale, visura catastale attuale, copia delle concessioni edilizie, certificato di destinazione urbanistica, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei 20 anni anteriori alla dichiarazione di fallimento.

Ancona, 31/12/2019

In fede

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

