

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2014
“BATTESTINI MARIO”**

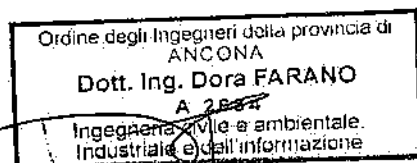
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

APPARTAMENTI – Via Crocifisso

Commissari Giudiziali: Dott. Paolo Di Paolo
Avv. Roberto Catani

Perito stimatore:

Dott. Ing. Dora Farano



INDICE

1. Premessa	pag. 3
1.1 Finalità dell'incarico	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 4
2. Identificazione del bene	
2.1 Dati catastali	pag.5
2.2 Inquadramento urbanistico	pag.5
2.3 Ispezione ipotecaria	pag.7
2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona	pag.7
2.5 Descrizione del bene da stimare	pag.8
2.6 Stato di conservazione	pag.10
3. Accertamento della conformità urbanistica-catastale	
3.1 Conformità catastale	pag.10
3.2 Conformità urbanistica	pag.10
4. Stima del bene	
4.1 Criteri di stima	pag.12
4.2 Analisi del mercato	pag.14
4.3 Scelta del metodo di stima adottato	pag.15
4.4 Metodi diretti	pag.15
4.4.1 Stima sintetico-comparativa	pag.15
4.4.2 Stima per capitalizzazione dei redditi	pag.16
4.5 Individuazione del valore del bene	pag.17
5. Conclusioni	pag.20

ALLEGATI

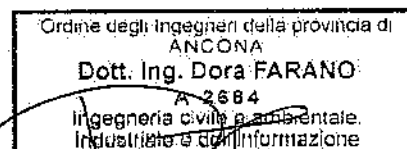
Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica-edilizia

Allegato 3: Indagini ipocatastali

Allegato 4: Elaborati grafici e schede di valutazione

Allegato 5: Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

* * *

C.P. N.17/2014 "BATTESTINI MARIO "

FABBRICATO DESTINATO A LABORATORIO

* * *

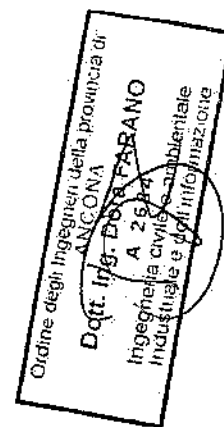
1. **PREMESSA**

In data 17 ottobre 2014 la sottoscritta Dott. Ing. Dora Farano, Ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n°2684, con studio tecnico in Via Montessori n°2, Senigallia (AN), veniva nominata dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quale perito stimatore dei beni immobili della ditta individuale concordante "BATTESTINI MARIO".

In pari data veniva data comunicazione della nomina alla scrivente da parte della cancelleria, che trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata l'incarico conferito.

1.1 **Finalità dell'incarico**

La scrivente perito, su istanza dei CC.GG. depositata in data 15/10/2014, veniva nominata dal Giudice Delegato Dott. Simone Romito, al fine di procedere alla stima o comunque alla verifica della congruità dei valori assegnati dalla ricorrente ditta "BATTESTINI MARIO" agli immobili ed ai cespiti, secondo la documentazione allegata alla proposta e al piano di concordato.



1.2 Operazioni svolte

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare i seguenti *beni immobili* oggetto della procedura di Concordato Preventivo n.17/2014 "BATTESTINI MARIO" ricadenti nel Comune di SASSOFERRATO (AN).

Si tratta di una palazzina residenziale, sita nel Comune di Sassoferrato (AN), che comprende al suo interno n°3 (tre) appartamenti; è stata costruita in adiacenza ad un laboratorio artigianale di proprietà Battestini, anch'esso oggetto di procedura.

In data 21/10/2014 ed in data 29/10/2014 è stata svolta un'accurata indagine, prelevando apposita documentazione, presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona.

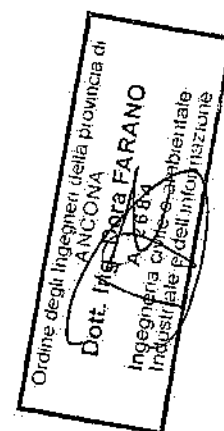
In data 30/10/2014 è stata svolta un'indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Nella giornata del 22 ottobre 2014 la scrivente ha svolto un sopralluogo presso il cespite in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

In data 22/10/2014 ed in data 24/10/2014 il perito si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato per prendere visione della documentazione edilizia depositata ed autorizzata dallo stesso Comune.

Tutta la documentazione raccolta presso gli Uffici Pubblici competenti viene riportata integralmente in allegato alla presente relazione tecnica



estimativa.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 Dati catastali

Trattasi di una palazzina a destinazione abitativa, caratterizzata da tre piani fuori terra, realizzata in calcestruzzo armato a pianta quasi quadrata, adiacente il laboratorio artigianale, e circondata per tre lati da un'ampia corte esterna, in parte piastrellata ed in parte tenuta a giardino.

Il tutto risulta così censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

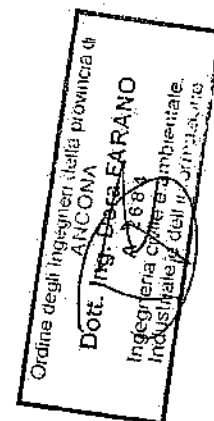
Foglio 84 Particella 575 Sub. 4, Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 7 vani; Rendita: Euro 451,90, Lire 875.000.

Foglio 84 Particella 575 Sub. 8, Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 5 vani; Rendita: Euro 322,79.

Entrambi i sub sono intestati a: **BATTESTINI Mario** nato a Tivoli il 27/12/1956. Proprietà per 1.000/1.000;

Il piano terra è identificato con il sub 8; mentre il piano primo, finito, ed il sottotetto, ancora al grezzo, sono identificati con il sub 4.

Il sub 4 può essere scisso in due unità abitative distinte, poiché l'altezza interna del piano mansardato lo consente; ne segue che la valutazione estimativa è stata condotta sia per il piano primo, che per il piano secondo, in completa autonomia, poiché l'appartamento posto al secondo piano possiede un ingresso autonomo e possiede tutti i requisiti per diventare abitabile, purché nel rispetto dei dovuti accorgimenti costruttivi di completamento. L'appartamento posto al piano secondo si presenta oggi completamente al grezzo. L'appartamento al piano primo è finito.



L'appartamento posto al piano terra è completo solo per una porzione (48 m²), mentre la restante è ancora allo stato grezzo.

Si riportano nell'allegato n°1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

2.2 Inquadramento urbanistico

L'area è inquadrata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato come "zona B2 parti urbane con impianto incompleto". La stessa viene regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione secondo l'articolo 30, contraddistinta dai seguenti parametri urbanistici - edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq

Altezza massima (H_{max}) = 9,50 m

Distanza dai confini (Dc) = 5m

Distanza tra edifici (De) = 10 m

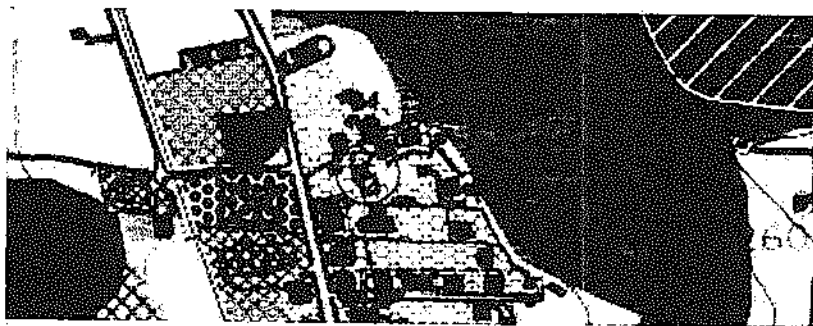
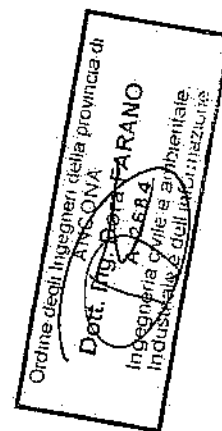


Tavola 104, Sezione 29115 – Previsioni di PRG

Le zone B2 comprendono le parti dell'insediamento con impianto incongruente e densità medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B2 devono rispettare le seguenti norme, salvo l'esistente:

- destinazione d'uso prevalenti: residenziale
- destinazione d'uso complementari: distributiva e terziaria, di



servizio, produttiva a basso carico urbanistico.

Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 60% della Sul complementare.

Le destinazioni produttive a basso carico urbanistico e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 40% della Sul complementare.



Tavola 60, Sezione 29115 – PRG Comune di Sassoferrato

Secondo la tavola 60 del PRG del comune di Sassoferrato, l'ubicazione del bene rientra nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda), area soggetta al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 (ex Legge Galasso).

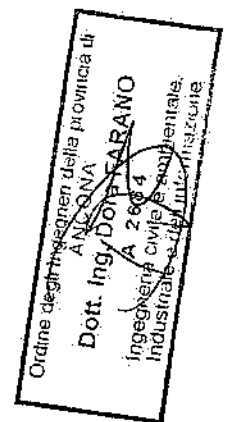
2.3 Ispezione ipotecaria

Il terreno su cui insiste sia il laboratorio che la palazzina residenziale è stato regolarmente acquistato il 23 marzo 1988 dal Sig. Battestini Mario quale bene personale, con il consenso della moglie Venturi Nadia con cui è in regime di comunione di beni.

L'intera proprietà del costruito, ovvero il laboratorio e la palazzina residenziale, risulta essere in capo al sig. Battestini Mario.

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sull'immobile, è stata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

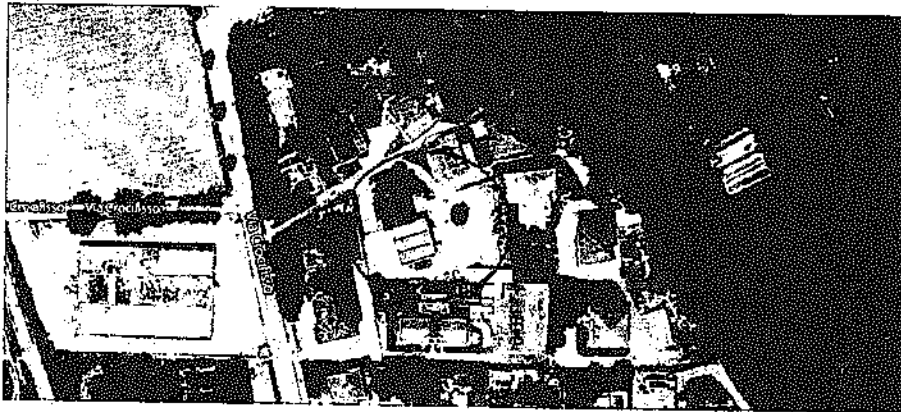
I risultati di tale operazione vengono trasmessi in coda alla presente



perizia. Si rimanda alla lettura dell'allegato n°3 per maggiori dettagli.

2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona

Il cespite oggetto della presente relazione si trova inserito nella zona di prima periferia nel Comune di Sassoferrato (AN), ubicato a ridosso di Via Crocefisso, che collega il centro di Sassoferrato con la località denominata Piano di Frassineta.



Vista da satellite. Beni Immobili di Battestini Mario

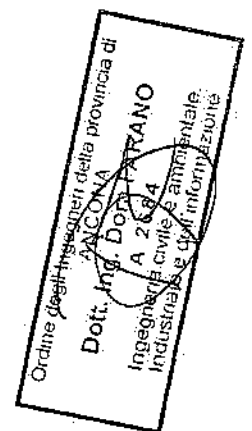
La palazzina residenziale non si affaccia direttamente su via Crocefisso, ma si trova leggermente internata rispetto alla via principale.

La corte della palazzina residenziale e la corte del laboratorio, distinte catastalmente con due differenti sub, si presentano in continuità, ovvero non presentano recinzioni l'una rispetto all'altra.

E' necessario transitare dalla corte residenziale per accedere al laboratorio, il quale non possiede accesso autonomo.

La palazzina residenziale, nella prima periferia di Sassoferrato, risulta avere le seguenti distanze dai collegamenti infrastrutturali, in particolare:

- dista circa 60 Km dal casello autostradale A 14 - Ancona nord,
- dista circa 75 Km dal porto di Ancona,
- dista circa 60 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona-



-Falconara,

➤ dista dal centro di Sassoferrato circa 1,5 km.

2.5 Descrizione del bene da stimare

Alla palazzina residenziale, che comprende n°3 appartamenti per civile abitazione, si accede attraverso una via minore che si affaccia su Via Crocefisso. La palazzina è dotata di un'ampia corte esterna, in parte piastrellata, ed in parte lasciata a giardino.

Un marciapiede piastrellato corre lungo il perimetro dell'edificio, ad eccezione della parete condivisa con il laboratorio.

Si ricorda la necessaria servitù di passaggio che dovrà essere lasciata al limitrofo laboratorio, il quale non possiede accesso autonomo, nel caso in cui i due beni vengano venduti a distinti proprietari.

Il lotto risulta recintato solo parzialmente, in alcuni tratti da un muretto in c.a. con sovrastante rete metallica tipo "orso grill" o ringhiera metallica, in altri tratti dalla sola rete metallica.

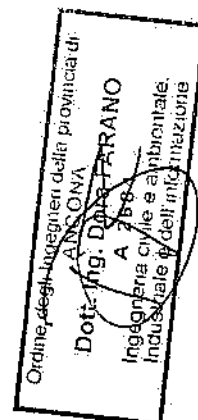
L'accesso al lotto non presenta alcuna recinzione.

L'immobile oggetto della presente perizia è una palazzina in calcestruzzo armato, comprendente al suo interno n°3 unità immobiliari.

Il piano terra è stato realizzato nel 1989 con concessione edilizia n°1762, costruito contestualmente al laboratorio, poiché inizialmente era destinato anch'esso a laboratorio artigianale.

La struttura della palazzina, del tipo intelaiata, è realizzata in calcestruzzo armato, esternamente intonacata ma non tinteggiata, presenta un diverso grado di finitura interna a seconda dell'appartamento.

La corte esterna la palazzina risulta completamente piastrellata e integra nella parte antistante, e risulta lasciata a giardino, in parte ben curato e

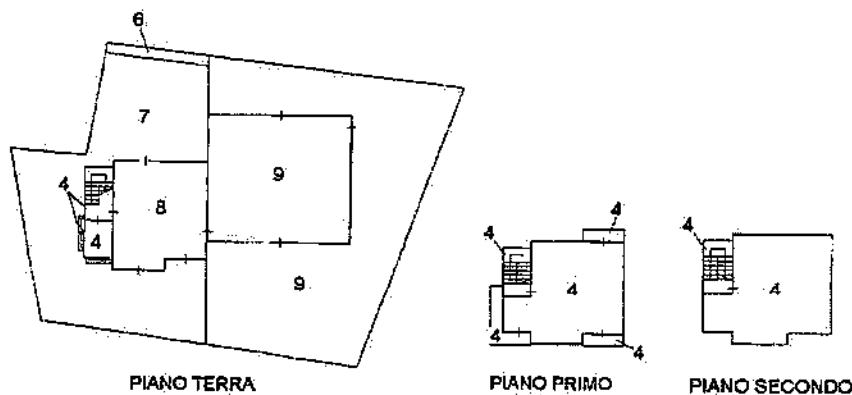


coltivato, nella parte retrostante.

La palazzina residenziale confina sul lato sinistro con il laboratorio di proprietà del medesimo Sig. Battestini Mario, con il quale è collegato con continuità, mentre l'edificio è libero sugli altri tre lati.

A tergo della palazzina e del laboratorio si trova il terreno edificabile di proprietà di Battestini Mario.

Si riporta di seguito la distribuzione delle superfici del sub, relativamente al piano terra, piano primo e piano secondo della palazzina oggetto di stima:

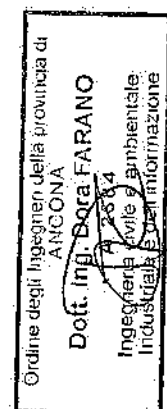


All'interno del sub 8 rientra un ufficio ed un servizio igienico di pertinenza dell'opificio. La stima di una piccola porzione del sub 8 (ufficio + WC) è stata svolta ed accorpata al valore estimativo del laboratorio artigianale e pertanto non viene compresa nella stima del valore dell'appartamento del piano terra, che risulta essere indipendente ed autonomo rispetto al sopracitato ufficio.

2.6 Stato di conservazione

Nonostante esternamente lo stabile non sia stato tinteggiato, la struttura si presenta in ottime condizioni manutentive e non presenta alcun segno di degrado.

La corte esterna antistante è interamente piastrellata, mentre sul retro



dell'edificio vi è una piccola porzione lasciata a giardino, ben tenuta e curata, e la restante corte esterna è sistemata in parte con ghiaietto in parte con manto erboso.

Verranno di seguito descritte internamente le n°3 (tre) unità immobiliari:

Appartamento al Piano Terra:

Dotato di ingresso autonomo dal vano scale della palazzina e dotato di accesso dalla porta finestra della cucina che si affaccia sulla corte al piano terra. Presenta 48 m² di superficie calpestabile completamente finita ed ultimata, la cucina ed il bagno sono completati con finiture di buona qualità, mentre le camere da letto si presentano ancora al grezzo per una superficie complessiva di 45 m², con pareti intonacate da tinteggiare e pavimentazioni da realizzare.

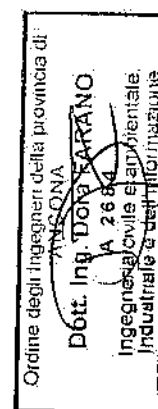
Appartamento al Piano Primo:

Dotato di ingresso autonomo dal vano scale della palazzina, l'unità immobiliare è costituita da 127 m² netti, completamente ultimata ed abitabile, con finiture architettoniche di pregio quali parquet in tutta la zona notte, ad eccezione dei servizi igienici che presentano rivestimenti in gres porcellanato; sono presenti radiatori verticali, ed un camino rivestito esternamente di marmo all'interno della zona giorno.

Appartamento al Piano Secondo:

Dotato di ingresso autonomo dal vano scale della palazzina, l'unità immobiliare è costituita da 127 m² netti, completamente al grezzo, con altezza interna che varia linearmente dai 3,24 m nel punto più alto, a 1,54 m nel punto più basso. Le misurazioni sono state prese dal piano di calpestio, in cui non è ancora stato realizzato il massetto ed il solaio di copertura non ancora intonacato.

Ad oggi sono presenti due ingressi che si affacciano sul ballatoio delle



scaie, in difformità rispetto alle planimetrie depositate presso gli Uffici Pubblici, ed una porzione di soffitta della superficie complessiva di 5 mq, isolata e distinta dal resto della mansarda, risulta essere finita.

Si ricorda tuttavia come questa stanza abbia un'altezza interna che varia linearmente dai 2,0 m nel punto più alto, a 1,0 m nel punto più basso, non risulta pertanto abitabile e può essere al massimo sfruttabile come ripostiglio.

L'appartamento posto al secondo piano si presenta completamente al grezzo, le pareti vanno intonacate e tinteggiate, l'impiantistica va completamente realizzata, così come la pavimentazione e le restanti finiture interne (bagni, scarichi, infissi interni, ecc).

3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base di quanto è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici competenti e dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 22/10/2014, si può osservare quanto segue.

3.1 Conformità catastale

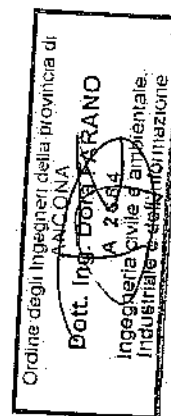
Foglio: 84 Particella: 575 Sub.: 8

Lo stato dei luoghi si presenta **conforme alla planimetria catastale** depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

Foglio: 84 Particella: 575 Sub.: 4

Il piano primo si presenta **conforme alla planimetria catastale** depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

Il piano secondo, quello mansardato, si presenta **non conforme alla planimetria catastale** depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.



Al fine di aggiornare la planimetria catastale è necessario:

- Aggiungere la seconda porta di accesso dal ballatoio del piano secondo,
- Eliminare la porta interna che comunica il ripostiglio con la restante parte della mansarda,
- Aggiornare le finestrate del lato destro e sinistro dell'appartamento che risultano erroneamente invertite.

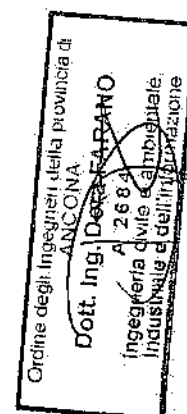
3.2 Conformità urbanistica

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto della perizia di stima, la scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, estraendo copia di parte di detta documentazione.

Vengono riportate di seguito le autorizzazioni comunali facenti capo al cespite in questione, così come è stato possibile ricostruire:

- Concessione Edilizia protocollo n.3436 del 27/05/19891 per sopraelevazione di un fabbricato e realizzazione di recinzione, numero pratica 83;
- Concessione Edilizia protocollo n.7243 del 08/10/1991 per sopraelevazione di un fabbricato e realizzazione di recinzione - variante (pratica allegata alla n°83/91);
- Concessione Edilizia protocollo n.9440 del 27/12/1994 per sopraelevazione di un fabbricato e realizzazione di recinzione - variante (allegata alla n°83/91);
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal sindaco dell'11/03/1997.

Da una attenta e scrupolosa disamina di detta documentazione urbanistica ed a seguito dei sopralluoghi svolti, si dichiara che:



- l'appartamento posto al piano terra appare **conforme dal punto di vista urbanistico**,
- l'appartamento posto al piano primo appare **conforme dal punto di vista urbanistico**,
- l'appartamento mansardato posto al piano secondo appare **non conforme dal punto di vista urbanistico**. Per ottenere la conformità è necessario: aggiungere sulla planimetria depositata presso il Comune la seconda porta di accesso dal ballatoio del piano secondo, eliminare la porta interna che comunica il ripostiglio con la restante parte della mansarda, e aggiornare le finestrate del lato destro e sinistro dell'appartamento che risultano erroneamente invertite.

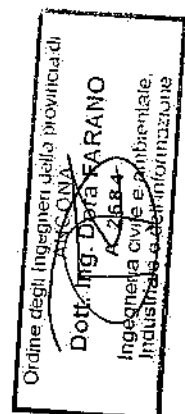
4. STIMA DEL BENE

4.1 Criteri di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l' approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l' approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;



3. L' approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

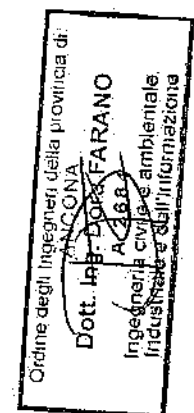
In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

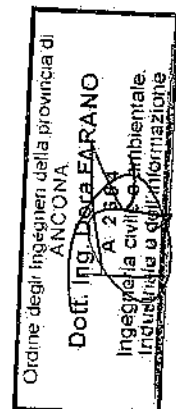
In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:



- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;



- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene "accessorio" , perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

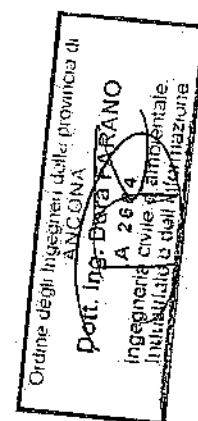
4.2 Analisi del mercato

Secondo quanto rivelato dal *Rapporto Immobiliare del 2013 dell'OMI* per il settore residenziale, il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito un vero e proprio crollo nel 2012, perdendo oltre 150 mila compravendite rispetto all'anno precedente: si tratta del peggior risultato dal 1985 quando le abitazioni compravendute erano state circa 430 mila.

Dopo l'inversione di tendenza registrata a partire dal 2007, dopo il decennio di crescita 1997-2006 nel quale le abitazioni compravendute si sono incrementate quasi dell'80%, la caduta del mercato sembrava potersi arrestare. Invece, dopo la sostanziale tenuta del mercato nel biennio 2010-2011, il risultato del 2012 è stato senza dubbio deludente.

L'arretramento registrato dall'Agenzia delle Entrate per il 2013 riguarda tutto il territorio nazionale, con un picco nel Centro Italia, dove le transazioni sono scese di oltre il 26%. Le regioni del Nord est, Nord ovest e Sud vedono scendere le compravendite delle abitazioni del 24%; gli impianti produttivi registrano una flessione del 20%, mentre gli uffici subiscono una contrazione maggiore, soprattutto al Sud (- 30%).

Nel caso di specie si è tenuto conto, oltre che della crisi del mercato immobiliare anche della zona in cui i cespiti sono inseriti, che è in



espansione. Il quartiere è signorile, caratterizzato da abitazioni di pregio tipo villette di due, massimo tre piani.

4.3 Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare una stima dei beni immobili di proprietà della società in epigrafe rientranti nella richiesta di Concordato Preventivo n. 17/2014.

Per tale motivo le finalità della stima si identificano con la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

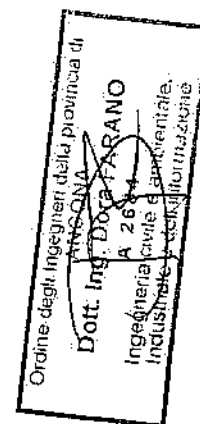
Nel caso in esame, si ritiene opportuno procedere con un metodo incrociato di due criteri di tipo diretto, il criterio sintetico comparativo e il criterio a capitalizzazione del reddito, e di questi due metodi si è infine fatta la media aritmetica per individuare l'esatto valore di mercato. Tale metodologia è stata condotta per ciascuna delle tre abitazioni civili.

4.4 Metodi diretti

4.4.1 Stima sintetico comparativa

Si tratta di confrontare, sulla base di un parametro tecnico, il fabbricato da stimare con altri simili dei quali sia noto il costo recente comprensivo di tutte le voci che interessano. La similitudine nei termini di confronto va ricercata con riguardo a tutti gli elementi che incidono sul costo. Si dovrà tener conto:

- della zona urbana, dalla quale dipende il prezzo dell'area edificabile,
- della forma, della natura, della giacitura e dell'accessibilità del cespite,
- delle caratteristiche costruttive, degli impianti di cui è dotato il fabbricato, del tipo di materiali usati, del grado di finitura e d'ogni



altra caratteristica che incida sul costo della posa in opera.

Come parametro tecnico può essere utilizzata la superficie complessiva di ciascun cespite. Nel caso in esame sono stati considerati come valori economici di confronto i prezzi dell'osservatorio del mercato immobiliare, dati ufficiali di mercato pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio-OMI).

4.4.2 Stima per capitalizzazione dei redditi

Una seconda modalità per poter stimare il valore di un bene è attraverso la stima analitica del valore di mercato. Ovvero, un fabbricato ha la possibilità di dare reddito attraverso la locazione. Il proprietario ne riscuote il canone, che costituisce la parte essenziale del reddito padronale lordo (Rpl) e sostiene oneri che costituiscono le spese di parte padronale (Spp).

Il reddito netto capitalizzabile (beneficio fondiario Bf) è dato perciò dalla differenza:

$$Bf = Rpl - Spp$$

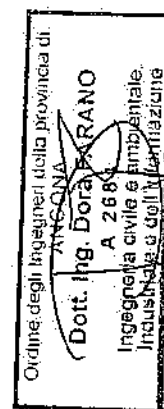
Il saggio che rappresenta la fruttuosità media dei beni considerati (saggio medio fondiario) è:

$$r = S Bf / S P$$

e si determina una volta individuate sul mercato delle unità immobiliari simili a quella in oggetto. Se vi sono scomodi, il saggio medio fondiario sarà diverso dal saggio di capitalizzazione, e pertanto dovrà essere corretto.

Con la presenza di scomodi, il saggio viene aumentato, in modo che il valore di capitalizzazione risulti automaticamente diminuito della percentuale stimata; in caso di comodi, il saggio viene diminuito.

Una volta definiti il beneficio fondiario ed il saggio, il valore del bene si calcola con la formula di capitalizzazione dei redditi annui costanti ed



illimitati, perché, pur non essendo i fabbricati di durata realmente illimitata, la loro esistenza è così lunga da poterli considerare tali.

$$V_0 = Bf/r$$

Ottenuti i valori dalle due differenti stime si è proceduto alla media aritmetica al fine di ottenere un unico valore per il cespite in esame.

4.5 Individuazione del valore del bene

Si è ritenuto idoneo il valore di stima mediato tra quello ricavabile con criterio sintetico comparativo e quello derivante dalla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile locato a terzi.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Criterio sintetico comparativo:

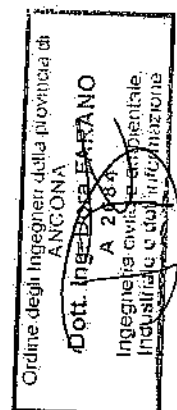
Attraverso le indagini svolte, si è appurata la scarsa "tensione" del mercato immobiliare della zona in esame.

Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra i 880 e 1.300 €/mq.

Se da un lato il mercato immobiliare è in crisi, dall'altro è necessario ricordare che il cespite in esame si presenta in condizioni manutentive, strutturali e di finiture esterne ed interne molto buone.

Ne segue che la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, per la parte finita, un valore pari a 1.200 €/mq, per la parte ancora al grezzo un valore pari a 500 €/mq.

E' stata analizzata e considerata anche la corte esterna, che rappresenta un valore aggiunto per lo stabile, ripartendo l'intera superficie esterna di



pertinenza della palazzina fra i tre appartamenti che vi sono all'interno.
 E' stata attribuita alla corte un valore pari a 20 €/mq essendo piastrellata,
 integra, ed in condizioni manutentive ottime.

Ne segue che:

Essendo le rispettive superfici pari a:

Consistenza F84, mapp 575, SUB 8

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Vendita	Valore complessivo €
Appartamento parte finita	48	€ 1.200,00	€ 57.600,00
Appartamento parte al grezzo	45	€ 500,00	€ 22.500,00
Corte esterna quota parte	310	€ 20,00	€ 6.200,00
Totale			€ 86.300,00

si ottiene un valore di mercato complessivo pari a 86.300 Euro.

Criterio a capitalizzazione del reddito:

Si ipotizza che l'abitazione venga locata. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio immobiliare registra valori oscillanti tra 3,20 e 4,80 €/(mq x mese).

Il valore considerato è pari a 4,80 €/(mq x mese) per la parte finita, e pari a 2,60 €/(mq x mese) per la parte ancora al grezzo.

Si è attribuito un valore pari a 0,70 €/mq per la locazione della corte esterna. Ne segue che:

Reddito mensile lordo = 564,40 €/mese

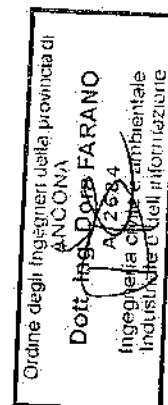
Reddito annuale lordo: [564,40 €/mese x 12 mesi] = 6.772,80 €

Detrazione spese generali per:

- Assicurazione 1%
- Manutenzione 2%
- Sfitti e inesigibilità 15%

per un totale di 1.219,10 €.

Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte:



$$[6.772,80 \text{ €} - 1.219,10 \text{ €}] = 5.553,70 \text{ €}$$

Incidenza media imposte: si assume pari al 40%

Utile netto annuo complessivo: $[5.553,70 \text{ €} \times (1 - 40\%)] = 3.332,22 \text{ €}$

Capitalizzazione del reddito: $[3.332,22 \text{ €} \times (1/5\%)] = 66.644,35 \text{ €}$

Consistenza F84, mapp 575, SUB 8

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Locazione	Valore complessivo €
Appartamento parte finita	48	€ 4,80	€ 230,40
Appartamento parte al grezzo	45	€ 2,60	€ 117,00
Corte esterna quota parte	310	€ 0,70	€ 217,00

Totale: € 564,40

€ 6.772,80 Reddito annuale lordo

€ 5.553,70 Utile lordo annuo

€ 3.332,22 Utile netto annuo complessivo

€ 66.644,35 Valore a capitalizzazione del reddito

Media delle stime

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'appartamento al piano terra, foglio 84, part. 575, sub 8 pari ad Euro 76.472,18.

Metodo sintetico comparativo	€ 86.300,00
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 66.644,35

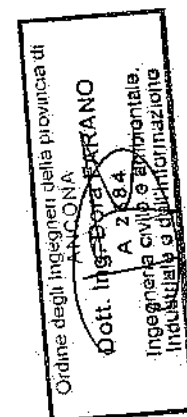
Valore medio **€ 76.472,18**

VALORE ARROTONDATO	€ 76.000,00
---------------------------	--------------------

Nè segue che il valore arrotondato del cespite risulta essere pari ad Euro 76.000 (diconsi euro settantaseimila/00).

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Critério sintetico comparativo:



Attraverso le indagini svolte, si è appurata la scarsa "tensione" del mercato immobiliare della zona in esame.

Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra i 880 e 1.300 €/mq.

Se da un lato il mercato immobiliare è in crisi, dall'altro è necessario ricordare che il cespite in esame si presenta in condizioni manutentive, strutturali e di finiture esterne ed interne molto buone.

Ne segue che la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato un valore pari a 1.200 €/mq.

E' stata analizzata e considerata anche la corte esterna, che rappresenta un valore aggiunto per lo stabile, ripartendo l'intera superficie esterna di pertinenza della palazzina fra i tre appartamenti che vi sono all'interno.

E' stata attribuita alla corte un valore pari a 20 €/mq essendo piastrellata, integra, ed in condizioni manutentive ottime.

Ne segue che:

Essendo le rispettive superfici pari a:

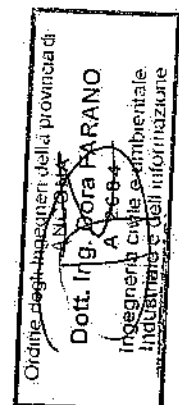
Consistenza F84, mapp 575, SUB 4 P1

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Vendita	Valore complessivo €
Appartamento	127	€ 1.200,00	€ 152.400,00
Balconi	6,9		
Portico	2,17		
Corte esterna quota parte	310	€ 20,00	€ 6.200,00
Totale			€ 158.600,00

si ottiene un valore di mercato complessivo pari a 158.600 Euro.

Criterio a capitalizzazione del reddito:

Si ipotizza che l'abitazione venga locata. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio



Immobiliare registra valori oscillanti tra 3,20 e 4,80 €/mq x mese).

Il valore considerato è pari a 4,80 €/mq x mese), poiché si è tenuto conto delle finiture di pregio e del contesto signorile della palazzina.

Si è attribuito un valore pari a 0,70 €/mq per la locazione della corte esterna.

Ne segue che:

Reddito mensile lordo = 826,60 €/mese

Reddito annuale lordo: [826,60 €/mese x 12 mesi] = 9.919,20 €

Detrazione spese generali per: Assicurazione 1%

Manutenzione 2%

Sfitti e inesigibilità 15%

per un totale di 1.785,46 €.

Consistenza F54, mapp 575, SUB 4 P1

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Locazione	Valore complessivo €
Appartamento	127	€ 4,80	€ 609,60
Balconi	6,9		
Portico	2,17		
Corte esterna quota parte	310	€ 0,70	€ 217,00
Totale			€ 826,60

€ 9.919,20 Reddito annuale lordo

€ 8.133,74 Utile lordo annuo

€ 4.880,25 Utile netto annuo complessivo

€ 97.604,93 Valore a capitalizzazione del reddito

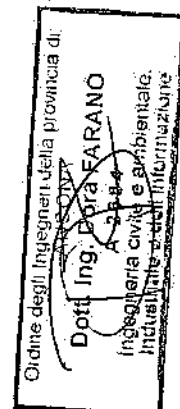
Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte: [9.919,20 € - 1.785,46 €] = 8.133,74 €

Incidenza media imposte: si assume pari al 40%

Utile netto annuo complessivo: [8.133,74 € x (1 - 40%)] = 4.880,25 €

Capitalizzazione del reddito: [4.880,25 € x (1/5%)] = 97.604,93 €

Media delle stime



Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'appartamento al piano primo, foglio 84, part. 575, sub 4 pari ad Euro 128.102,46.

Metodo sintetico comparativo	€ 158.600,00
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 97.604,93

Valore medio € 128.102,46

VALORE ARROTONDATO	€ 128.000,00
---------------------------	---------------------

Ne segue che il valore arrotondato del cespite risulta essere pari ad Euro 128.000 (diconsi euro centoventottomila/00).

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

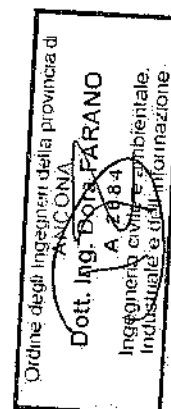
Criterio sintetico comparativo:

Attraverso le indagini svolte, si è appurata la scarsa "tensione" del mercato immobiliare della zona in esame.

Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra i 880 e 1.300 €/mq.

Se da un lato il mercato immobiliare è in crisi, dall'altro è necessario ricordare che il cespite in esame si presenta esternamente in condizioni manutentive, strutturali e di finiture esterne ed interne molto buone.

Ne segue che la scrivente reputa opportuno individuare come valore di mercato, essendo completamente allo stato grezzo un valore pari a 500 €/mq, decurtando un 30% dalla superficie complessiva poiché si tiene conto della tipologia a mansarda dell'appartamento, con altezze interne



rilevate in sede di sopralluogo variabili da un massimo di 3,24 ad un minimo di 1,54 m.

E' stata analizzata e considerata anche la corte esterna, che rappresenta un valore aggiunto per lo stabile, ripartendo l'intera superficie esterna di pertinenza della palazzina fra i tre appartamenti che vi sono all'interno.

E' stata attribuita alla corte un valore pari a 20 €/mq essendo piastrellata, integra, ed in condizioni manutentive ottime.

Ne segue che:

Essendo le rispettive superfici pari a:

Consistenza F84, mapp 575, SUB 4 P2

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Vendita	Valore complessivo €
Appartamento al grezzo	88,9	€ 500,00	€ 44.450,00
Portico	2,17	€ 1.200,00	€ 2.604,00
Corte esterna quota parte	319	€ 20,00	€ 6.200,00
Totale			€ 53.254,00

si ottiene un valore di mercato complessivo pari a 53.254 Euro.

Criterio a capitalizzazione del reddito:

Si ipotizza che l'abitazione venga locata. Per le abitazioni civili in stato conservativo normale, zona periferica di espansione D1, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra 3,20 e 4,80 €/(mq x mese).

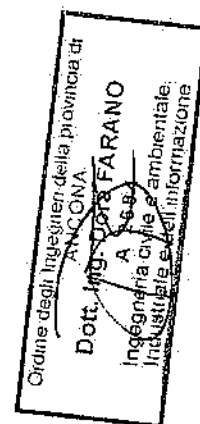
Essendo l'appartamento allo stato grezzo, il valore considerato è pari a 2,60 €/(mq x mese).

Si è attribuito un valore pari a 0,70 €/mq per la locazione della corte esterna ed un contributo dovuto alla presenza del portico. Ne segue che:

Reddito mensile lordo = 448,14 €/mese

Reddito annuale lordo: [448,14 €/mese x 12 mesi] = 3.377,68 €

Detrazione spese generali per: Assicurazione 1%



Manutenzione 2%

Sfitti e inesigibilità 15%

per un totale di 967,98 €.

Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte:

$[5.377,68 \text{ €} - 967,98 \text{ €}] = 4.409,70 \text{ €}$

Incidenza media imposte: si assume pari al 40%

Utile netto annuo complessivo: $[4.409,70 \text{ €} \times (1 - 40\%)] = 2.645,82 \text{ €}$

Capitalizzazione del reddito: $[2.645,82 \text{ €} \times (1/5\%)] = 52.916,37 \text{ €}$

Consistenza F84, mepp 575, SUB 4 P2

Destinazione	Superficie (mq)	Valore unitario Locazione	Valore complessivo €
Appartamento al grezzo	83,9	€ 2,60	€ 231,14
Portico	2,17	€ 4,60	
Corte esterna quota parte	310	€ 0,70	€ 217,00
Totale			€ 448,14

€ 5.377,68 Reddito annuale lordo

€ 4.409,70 Utile lordo annuo

€ 2.645,82 Utile netto annuo complessivo

€ 52.916,37 Valore a capitalizzazione del reddito

Media delle stime

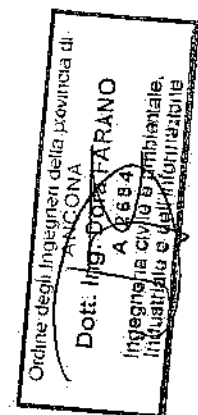
Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'appartamento al piano secondo, foglio 84, part. 575, sub 4 pari ad Euro 53.085,19. A questa cifra andranno decurtate le spese tecniche necessarie per aggiornare le planimetrie catastali e comunali, stimate pari ad Euro 2.000 oltre accessori previsti per legge.

Metodo sintetico comparativo	€ 53.254,00
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 52.916,37

Valore medio **€ 53.085,19**

Decurtate 2.000€ +iva x spese tecniche x aggiornamento catasto e comune

VALORE ARROTONDATO	€ 51.000,00
---------------------------	--------------------



Ne segue che il valore arrotondato del cespite risulta essere pari ad Euro 51.000 (diconsi euro cinquantunomila/00).

5. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili di proprietà della ditta Individuale "BATTESTINI MARIO", per quanto sopra esposto, si ritiene che il valore degli appartamenti a destinazione civile abitazione siti in Via Crocefisso nel Comune di Sassoferrato e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 84 Particella 575 sub 4 e 8 siano pari ai seguenti valori arrotondati:

Appartamento P1 - Via Crocefisso	€ 76.000,00
Appartamento P2 - Via Crocefisso	€ 128.000,00
Appartamento P3 mansardato - Via Crocefisso	€ 51.000,00

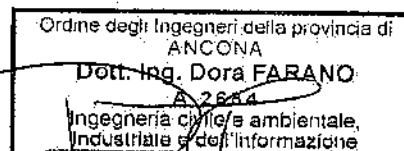
Piano terra: diconsi euro settantaseimila/00,

Piano primo: diconsi euro centototomila/00,

Piano secondo: diconsi euro cinquantunomila/00.

Ancona, 12 Novembre 2014

Dott. Ing. Dora Farano



TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2014
"BATTESTINI MARIO"**

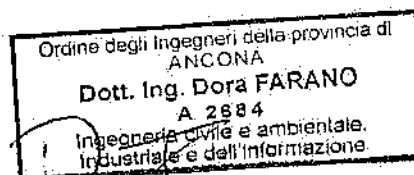
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LABORATORIO – Via Crocifisso

Commissari Giudiziali: Dott. Paolo Di Paolo
Avv. Roberto Catani

Perito stimatore:

Dott. Ing. Dora Farano



INDICE

1. Premessa	pag. 3
1.1 Finalità dell'incarico	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 4
2. Identificazione del bene	
2.1 Dati catastali	pag.5
2.2 Inquadramento urbanistico	pag.5
2.3 Ispezione ipotecaria	pag.7
2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona	pag.7
2.5 Descrizione del bene da stimare	pag.8
2.6 Stato di conservazione	pag.10
3. Accertamento della conformità urbanistica-catastale	
3.1 Conformità catastale	pag.10
3.2 Conformità urbanistica	pag.10
4. Stima del bene	
4.1 Criteri di stima	pag.11
4.2 Analisi del mercato	pag.14
4.3 Scelta del metodo di stima adottato	pag.14
4.4 Individuazione del valore del bene	pag.18
5. Conclusioni	pag.21

ALLEGATI

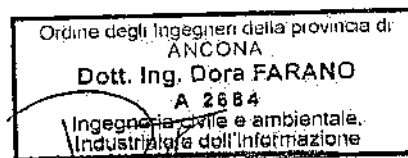
Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica-edilizia

Allegato 3: Indagini ipocatastali

Allegato 4: Elaborati grafici e schede di valutazione

Allegato 5: Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

* * *

C.P. N.17/2014 "BATTESTINI MARIO "

FABBRICATO DESTINATO A LABORATORIO

* * *

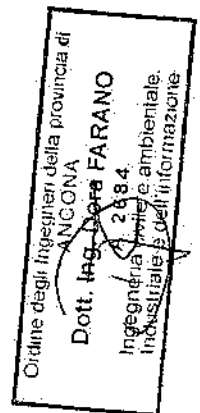
1. PREMessa

In data 17 ottobre 2014 la sottoscritta Dott. Ing. Dora Farano, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n.2684, con studio tecnico in Via Montessori n°.2 - Senigallia (AN), veniva nominata dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quale perito stimatore dei beni immobili della ditta individuale concordante "BATTESTINI MARIO".

In pari data veniva data comunicazione della nomina alla scrivente da parte della cancelleria, che trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

La scrivente perito, su istanza dei CC.GG. depositata in data 15/10/2014, veniva nominata dal Giudice Delegato Dott. Simone Romito, al fine di procedere alla stima o comunque alla verifica della congruità dei valori assegnati dalla ricorrente ditta "BATTESTINI MARIO" agli immobili ed ai cespiti, secondo la documentazione allegata alla proposta e al piano di concordato.



1.2 Operazioni svolte

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare il seguente *bene immobile* oggetto della procedura di Concordato Preventivo n.17/2014 "BATTESTINI MARIO" ricadente nel Comune di SASSOFERRATO (AN).

Si tratta di un fabbricato produttivo destinato a laboratorio per arti e mestieri sito nel Comune di Sassoferrato (AN), di dimensioni molto ridotte, e costruito in adiacenza alla palazzina residenziale di proprietà Battestini, anch'essa oggetto di procedura.

In data 21/10/2014 ed in data 29/10/2014 è stata svolta un'accurata indagine, prelevando apposita documentazione, presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona.

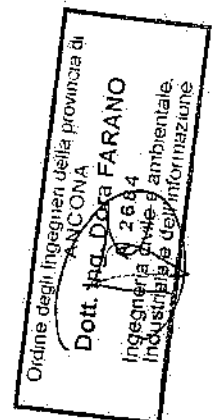
In data 30/10/2014 è stata svolta un'indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Nella giornata del 22 ottobre 2014 la scrivente ha svolto un sopralluogo presso il cespite in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

In data 22/10/2014 ed in data 24/10/2014 il perito si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato per prendere visione della documentazione edilizia depositata ed autorizzata dallo stesso Comune.

Tutta la documentazione raccolta presso gli Uffici Pubblici competenti viene riportata integralmente in allegato alla presente relazione tecnica.



estimativa.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 Dati catastali

Trattasi di piccolo capannone industriale a pianta quasi quadrata, costituito da un ambiente unico, e circondato da un'ampia corte esterna pavimentata.

Il laboratorio confina da un lato con un edificio a destinazione abitativa, identificato dal sub 4 e 8; per i restanti tre lati, il fabbricato è circondato da una corte asfaltata, della superficie complessiva di 494 m².

Al fine di garantire l'indipendenza del bene e l'idoneità di laboratorio artigianale è necessari considerare all'interno della stima anche il servizio igienico e l'ufficio, già internamente collegati, che risultano sotto un diverso Sub, ovvero rientrano in parte del Sub 8.

Il tutto risulta così censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

Foglio 84 Particella 575 Sub. 9, Categoria: C/3, Classe: 5, Consistenza: 205 m²; Rendita: Euro 550,54.

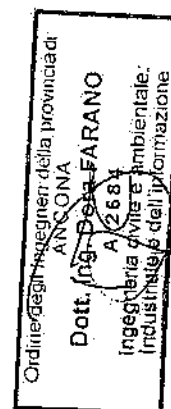
Foglio 84 Particella 575 Sub. 8, Categoria: A/2, Classe: 5, Consistenza: 5 vani; Rendita: Euro 322,79.

Intestati a: BATTESTINI Mario nato a Tivoli il 27/12/1956. Proprietà per 1.000/1.000;

Si riportano nell'allegato n.1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

2.2 Inquadramento urbanistico

L'area è inquadrata dal Piano Regolatore Generale del Comune di



Sassoferrato come "zona B2 parti urbane con impianto incompleto". La stessa viene regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione secondo l'articolo 30, contraddistinta dai seguenti parametri urbanistici - edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq

Altezza massima (H_{max}) = 9,50 m

Distanza dai confini (Dc) = 5m

Distanza tra edifici (De) = 10 m

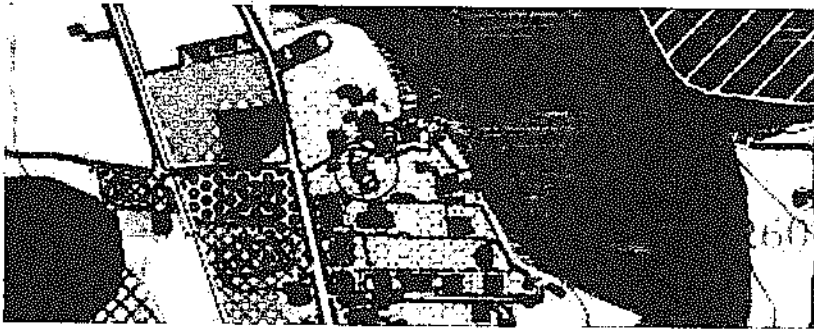


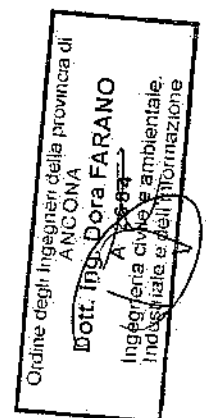
Tavola 104, Sezione 29115 - Previsioni di PRG

Le zone B2 comprendono le parti dell'insediamento con impianto incongruente e densità medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B2 devono rispettare le seguenti norme, salvo l'esistente:

- destinazione d'uso prevalenti: residenziale
- destinazione d'uso complementari: distributiva e terziaria, di servizio, produttiva a basso carico urbanistico.

Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 60% della Sul complementare.

Le destinazioni produttive a basso carico urbanistico e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 40% della Sul complementare.



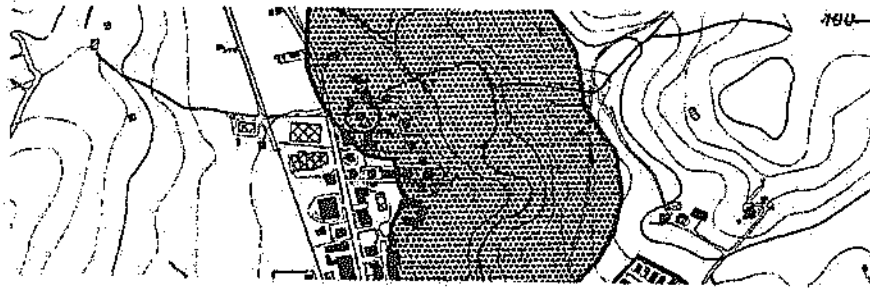


Tavola 60, Sezione 29115 – PRG Comune di Sassoferrato

Secondo la tavola 60 del PRG del comune di Sassoferrato, l'ubicazione del bene rientra nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda), area soggetta al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 (ex Legge Galasso).

2.3 Ispezione ipotecaria

Il terreno su cui insiste sia il laboratorio che la palazzina residenziale è stato acquistato il 23 marzo 1988 dal Sig. Battestini Mario quale bene personale, con il consenso della moglie Venturi Nadia con cui è in regime di comunione di beni.

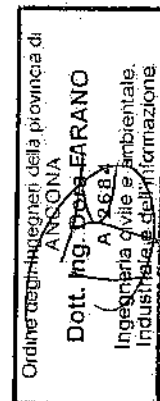
L'intera proprietà del costruito, ovvero il laboratorio e la palazzina residenziale, risulta essere in capo al sig. Battestini Mario.

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sull'immobile, è stata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

I risultati di tale operazione vengono trasmessi in coda alla presente perizia. Si rimanda alla lettura dell'allegato n.3 per maggiori dettagli.

2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona

Il cespite oggetto della presente relazione si trova inserito nella zona di prima periferia nel Comune di Sassoferrato (AN), ubicato a ridosso di Via



Crocefisso, che collega il centro di Sassoferrato con la località denominata Piano di Frassineta.



Vista da satellite. Beni immobili di Battestini Mario

Il laboratorio non si affaccia direttamente su via Crocefisso, ma si trova leggermente internato rispetto alla via principale.

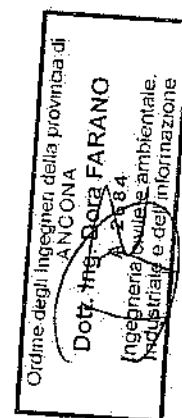
Inoltre, per accedere al laboratorio è necessario attraversare la corte antistante la palazzina residenziale. La corte della palazzina residenziale e la corte del laboratorio, distinte catastalmente con due differenti sub, si presentano in continuità; non presentano recinzioni l'una rispetto all'altra.

La collocazione del laboratorio, nella prima periferia di Sassoferrato, risulta avere le seguenti distanze dai collegamenti infrastrutturali, in particolare:

- dista circa 60 Km dal casello autostradale A 14 - Ancona nord,
- dista circa 75 Km dal porto di Ancona,
- dista circa 60 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona-Falconara,
- dista dal centro di Sassoferrato circa 1,5 km.

2.5 Descrizione del bene da stimare

Al laboratorio artigianale di "Battestini Mario" si accede attraverso una via minore che si affaccia su Via Crocefisso.



E' necessario attraversare la corte antistante la palazzina residenziale per poter accedere al laboratorio.

Il lotto risulta recintato solo parzialmente, in alcuni tratti da un muretto in c.a. con sovrastante rete metallica tipo "orso grill" o ringhiera metallica, in altri tratti dalla sola rete metallica.

L'accesso al lotto non presenta alcuna recinzione.

L'immobile oggetto della presente perizia è un opificio industriale realizzato nel 1989 con concessione edilizia n°1762, costruito contestualmente al piano terra della palazzina residenziale, inizialmente destinata anch'essa a laboratorio artigianale.

La struttura del laboratorio, del tipo intelaiata, è realizzata in calcestruzzo armato, con pavimentazioni di tipo industriale, copertura piana prefabbricata e tamponamenti di facciata in pannelli sandwich orizzontali con finestrate a nastro.

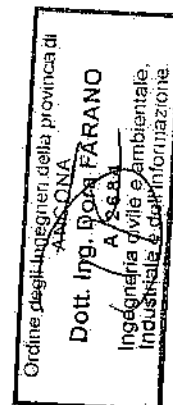
La corte esterna al laboratorio risulta completamente asfaltata e integra.

Il laboratorio confina sul lato sinistro con la palazzina residenziale di proprietà del medesimo Sig. Battestini Mario, palazzina con la quale è collegato con continuità, mentre è libera sugli altri tre lati.

A tergo del laboratorio si trova il terreno edificabile di proprietà di Battestini Mario.

In adiacenza al laboratorio, sempre al piano terra, si trova un locale ufficio ed un servizio igienico, di pertinenza dell'opificio, i quali tuttavia rientrano nel sub 8 e non nel sub 9, ovvero del laboratorio.

Nella stima in esame l'ufficio e il WC sono stati considerati unitamente al laboratorio, poiché non può essere venduto un esercizio commerciale sprovvisto di servizio igienico.



Il sub 8 tuttavia non ha destinazione a laboratorio con classe C/3, bensì A/2, ovvero abitazione di tipo civile. Ne segue che, al fine di regolarizzare le planimetrie catastali andrà fatto un riaccatastamento relativo alla scissione del sub 8: **il sub 9 non può essere venduto disgiuntamente da una parte del sub 8 (WC ed ufficio) poiché un laboratorio non può essere venduto privo di servizi igienici.**

La restante parte del sub 8 conserva l'identità di abitazione civile poiché possiede un altro servizio igienico, camere e cucina, ed è stato valutato dalla scrivente perito nella relazione tecnica dell'appartamento del piano terra.

2.6 Stato di conservazione

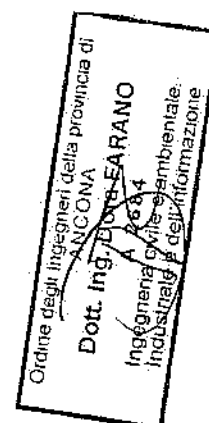
Nonostante la struttura abbia 25 anni, non presenta particolari segni di vetustà. Il laboratorio, l'ufficio ed il bagno, sono stati costruiti contestualmente. La struttura non presenta segni visibili di degrado, se non fenomeni localizzati e circoscritti di risalita capillare visibili solo dall'esterno e per brevi tratti, facilmente risolvibili attraverso interventi puntuali.

La pavimentazione industriale si presenta integra e priva di segni di degrado. La corte esterna è interamente asfaltata e ben tenuta.

3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Sulla base di quanto è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici competenti e dal sopralluogo eseguito dalla sottoscritta in data 22/10/2014, si può osservare quanto segue.

3.1 Conformità catastale



Foglio: 84 Particella: 575 Sub.: 9

Lo stato dei luoghi si presenta **conforme alla planimetria catastale** depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona.

Foglio: 84 Particella: 575 Sub.: 8

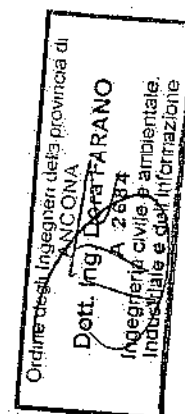
Lo stato dei luoghi si presenta **conforme alla planimetria catastale** depositata presso l'ufficio Catasto di Ancona. Tuttavia sarà necessario effettuare un ri-accatastamento per scindere la porzione del sub 8 di pertinenza del laboratorio e la restante porzione del sub 8 che costituisce un appartamento al piano terra.

3.2 Conformità urbanistica

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica dello stabilimento oggetto della perizia di stima, la scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, estraendo copia di parte di detta documentazione.

Vengono riportate di seguito le autorizzazioni comunali facenti capo al cespite in questione, così come è stato possibile ricostruire:

- Concessione Edilizia protocollo n.11713/1988 del 18/04/1988 per lavori di costruzione laboratorio artigiano;
- Concessione Edilizia protocollo n.1762/1989 del 18/05/1989 per lavori di costruzione di laboratorio artigianale (variante concessione edilizia n°11713 del 18/04/1988);
- Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 27/11/1989 dal Comune di Sassoferrato, con protocollo n°10509.
- Denuncia di Inizio attività dell'11/03/2009 per il seguente intervento: frazionamento di unità immobiliare con parziale cambio di destinazione d'uso senza opere.



- Certificato di agibilità rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Sassoferrato, protocollo n°11682 del 03/08/2009.

Da una attenta e scrupolosa disamina di detta documentazione urbanistica ed a seguito dei sopralluoghi svolti, il cespite appare **conforme dal punto di vista urbanistico**.

4. STIMA DEL BENE

4.1 Criteri di stima

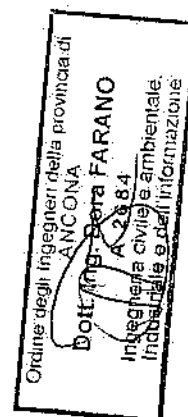
Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito stimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l' approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l' approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l' approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

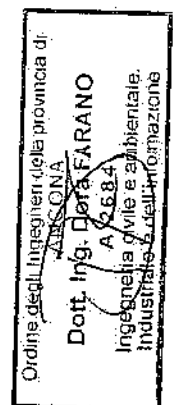


A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

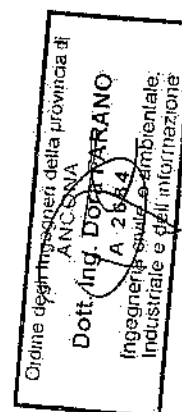
- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.



Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- **il valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- **il valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- **il valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene "accessorio" , perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.



4.2 Analisi del mercato

Il settore immobiliare non residenziale rappresenta l'8% del mercato immobiliare nel suo complesso. L'arretramento registrato dall'Agenzia delle Entrate per il 2013 ed il 2014 riguarda tutto il territorio nazionale, con un picco nel Centro Italia, dove le transazioni sono scese di oltre il 26%. Le regioni del Nord est, Nord ovest e Sud vedono scendere le compravendite del 24% e gli impianti produttivi registrano una flessione del 20%.

Nonostante la crisi del settore immobiliare, la scrivente ha analizzato il contesto urbano all'interno del quale si inserisce il bene da stimare.

Il laboratorio artigianale oggetto della presente stima si inserisce in un ambito residenziale, circondato per la maggior parte da unità abitative e da pochi capannoni, caratterizzati da una attività commerciale ben avviata, quali Camilletti Arredamenti, Supermercato Coal, ecc.

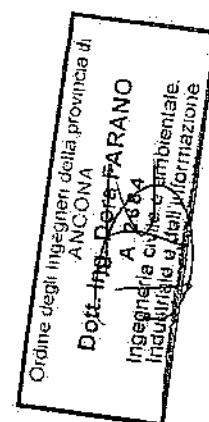
Ne segue che il valore intrinseco del bene è legato anche ad una possibile trasformazione della destinazione d'uso, da laboratorio artigianale a locale commerciale, in considerazione anche dell'ampia corte antistante il fabbricato che potrebbe essere convertito a parcheggio auto dei futuri utenti.

4.3 Scelta del metodo di stima adottato

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare una stima dei beni immobili di proprietà della società in epigrafe rientranti nella richiesta di Concordato Preventivo n. 17/2014.

Per tale motivo le finalità della stima si identificano con la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Nel caso di specie, trattandosi di capannone industriale di dimensioni nettamente inferiori a quelle standard, dove per "capannone standard"



viene comunemente considerato quella tipologia di capannoni più comunemente costruita nel nostro Paese che, secondo quanto stabilito da esperti del Ministero dell'Industria, delle C.C.I.A.A. e dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili; tale "capannone tipo" misura metri 40x50 ed ha tra le altre caratteristiche una chiusura perimetrale realizzata in cemento con interposto isolamento termico.

Come appare evidente dalle dimensioni sopra citate, a parere della scrivente non è possibile adottare un metodo di stima di tipo diretto, ovvero basato sul metodo comparativo di transazioni effettuate per tipologie di immobili equiparabili, non essendoci oltretutto un segmento di mercato specifico che tratta dimensioni così ridotte.

Pertanto, si ritiene opportuno adottare un metodo di stima di tipo indiretto. Si è scelto di procedere con la stima attraverso il metodo del costo di ricostruzione deprezzato ritenendolo il metodo più idoneo al caso in questione.

L'equazione generale che rappresenta il più probabile valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V = \Sigma Cc - D$$

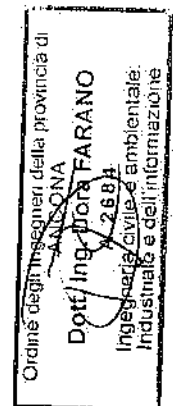
dove:

V è il più probabile valore di mercato

ΣCc sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare

D è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

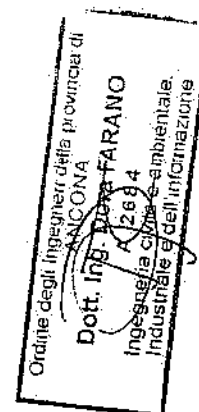
Il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio e successivamente la determinazione del deprezzamento dovuto a vetustà e obsolescenza.



Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo la sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera e l'eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia sono:

- L'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- Le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'imprenditore;
- Le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzioni dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;
- Gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alle due frazioni
- L'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;
- La Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui



corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

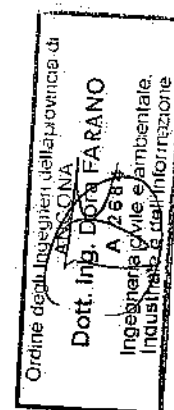
Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione straordinaria mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

4.4 Individuazione del valore del bene

La valutazione viene effettuata mediante la stima del costo di riproduzione deprezzato che consiste nel determinare il valore di mercato del terreno, del costo lordo di costruzione dell'opera che presenta la stessa unità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito dell'aliquota che



considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Per la determinazione del valore dell'area occorre stimare anzitutto la superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia.

Dalle tavole grafiche allegare al progetto architettonico reperite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato e dalle planimetrie catastali reperite nonché dalle misure a campione effettuate dalla scrivente sui luoghi oggetto di valutazione, si è potuto risalire alla dimensione della Superficie fondiaria del lotto che risulta essere pari a 712,00 mq.

A seguito dell'indagine di mercato svolta, con riferimento alla zona in cui è inserito il cespite in oggetto, tenuto conto della penalizzazione di non affacciarsi direttamente sulla via principale, bensì in una posizione leggermente internata, si ritiene congruo attribuire all'area un valore di 50,00 €/mq ottenendo quindi il seguente valore:

$$\text{Varea} = 712,00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 35.600,00$$

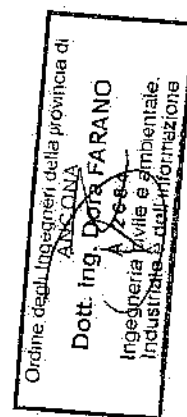
La consistenza dell'immobile viene individuata come Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

LABORATORIO (1989):

- Capannone industriale (PT) = 218 mq
- Ufficio e WC (PT) = 15 mq
- Area esterna pavimentata = 494 mq

Nella valutazione, le superfici verranno tutte arrotondate all'unità per eccesso o per difetto.

Per determinare il Costo di costruzione (Cc) del nuovo fabbricato si sono reperiti alcuni dati attraverso delle indagini di mercato rivolte a ditte di



costruzioni che operano nel settore dei capannoni industriali (ditta "SICAP Spa" con sede a Porto San Giorgio (FM) / ditta "Vega Prefabbricati Srl" con sede a Controguerra (TE) / ditta "Baraclit Spa" Costruzioni Prefabbricati con sede a Bibbiena Arezzo – Località Pianacci).

Dalle indagini svolte anche presso alcune agenzie immobiliari locali, si ritiene opportuno attribuire i seguenti costi di costruzione unitari, a lordo delle spese accessorie:

Cc capannone industriale = 290,00 €/mq

Cc Ufficio e servizio igienico = 400,00 €/mq

Costo di costruzione area scoperta = 15,00 €/mq

Per la verifica di tutte le singole valutazioni economiche si rimanda alla allegata scheda di valutazione presente in coda alla relazione di perizia.

In definitiva, andando ad applicare i sopra indicati costi unitari per le rispettive superfici, il valore complessivo del Costo di costruzione di uno stabilimento industriale "a nuovo" equifunzionale e di analoghe dimensioni, risulta complessivamente pari a :

Cc = 76.630,00 €

Rimane da valutare il coefficiente di deprezzamento **D** per vetustà ed obsolescenza, da applicare al valore del Costo di costruzione **Cc**.

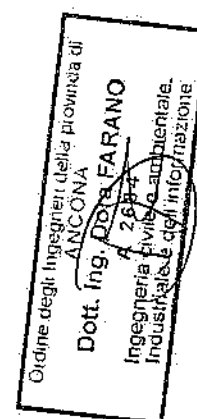
Per vetustà di un immobile si intende il degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione ed è solitamente calcolato dalla formula riconosciuta dagli stimatori dell'Unione Europea:

$$D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.



L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne, in casi particolari sono interessate anche la struttura e la copertura.

Nella tabella che segue vengono indicati i coefficienti di deprezzamento calcolati per le superfici dell'opificio:

LABORATORIO - via Crocchio 47 Sassoferrato (AN)									
Anno di costruzione	Superfici (mq)	Destinazione d'uso	EN del fabbricato (art.7)	De (%)	De (%)	Costo di costruzione (Euro)	Cc	D = (De*De)	Co-D
1993	218,00	opificio	25	11,68	14,89%	€ 280,00	€ 63.220,00	41,69%	€ 26.623,46
	15,00	URP e WC				€ 403,00	€ 6.000,00		€ 3.561,00
	494,09	corte esterna				€ 15,00	€ 7.410,00		€ 4.327,41
						€ 76.630,00	€ 44.171,87		

In definitiva si ottiene un valore del coefficiente di deprezzamento D da applicare al Costo di costruzione Cc (esclusa la corte esterna) pari a € 31.878,08. Pertanto, si ottiene la seguente valutazione:

$$V_{imm} = V_{area} + Cc - D = 35.600,00 \text{ €} + 76.630,00 \text{ €} - 31.878,08 \text{ €}$$

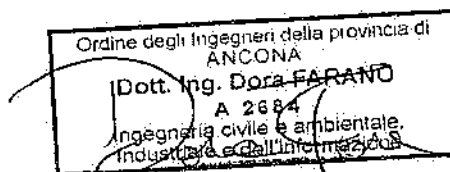
$$V_{imm} \text{ arrotondato} = 78.000,00 \text{ €}$$

5. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili di proprietà della ditta individuale "BATTESTINI MARIO", per quanto sopra esposto, si ritiene che il valore del CAPANNONE INDUSTRIALE a destinazione LABORATORIO artigianale sito nel Comune di Sassoferrato e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 84 Particella 575 Sub. 9, comprensivo dell'ufficio e del servizio igienico catastalmente identificato al Sub 8, sia pari al valore arrotondato di € 78.000,00 (diconsi euro settantottomila/00).

Ancona, 12 Novembre 2014

Dott. Ing. Dora Farano



TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 17/2014
"BATTESTINI MARIO"**

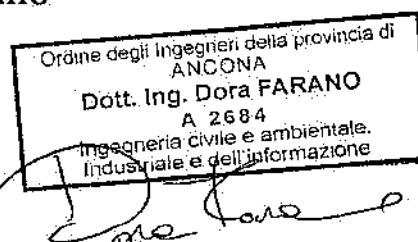
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO TERRENO

Commissari Giudiziali: Dott. Paolo Di Paolo
Avv. Roberto Catani

Perito stimatore:

Dott. Ing. Dora Farano



INDICE

1. Premessa	pag. 3
1.1 Finalità dell'incarico	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 4
2. Identificazione del bene	pag.4
2.1 Dati catastali	pag.4
2.2 Inquadramento urbanistico	pag.5
2.3 Ispezione ipotecaria	pag.6
2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona	pag.6
2.5 Descrizione del bene da stimare	pag. 7
3. Stima del bene	pag. 8
3.1 Criteri di stima	pag. 8
3.4 Individuazione del valore del bene	pag. 8
4. Conclusioni	pag. 9

ALLEGATI

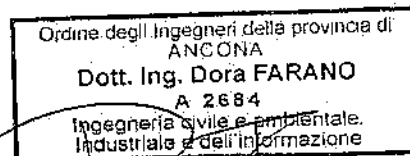
Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 3: Indagini ipocatastali

Allegato 4: Scheda di valutazione

Allegato 5: Documentazione fotografica



Dora Farano

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Simone Romito

* * *

C.P. N.17/2014 "BATTESTINI MARIO"

LOTTO TERRENO CON FABBRICATO ACCESSORIO

* * *

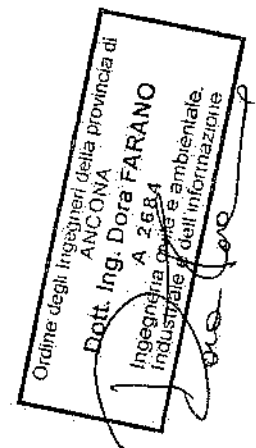
1. PREMESSA

In data 17 ottobre 2014 la sottoscritta Dott. Ing. Dora Farano, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n°2684, con studio tecnico in Via Montessori n°2, Senigallia (AN), veniva nominata dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quale perito stimatore dei beni immobili della ditta individuale concordante "BATTESTINI MARIO".

In pari data veniva data comunicazione della nomina alla scrivente da parte della cancelleria, che trasmetteva a mezzo posta elettronica certificata l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

La scrivente perito, su istanza del CC.GG. depositata in data 15/10/2014, veniva nominata dal Giudice Delegato Dott. Simone Romito, al fine di procedere alla stima o comunque alla verifica della congruità dei valori assegnati dalla ricorrente ditta "BATTESTINI MARIO" agli immobili ed ai cespiti, secondo la documentazione allegata alla proposta e al piano di concordato.



1.2 Operazioni svolte

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare il seguente *lotto di terreno* rientrante tra i beni immobili della procedura di Concordato Preventivo n.17/2013 "BATTESTINI MARIO" insistenti nel Comune di SASSOFERRATO (AN).

LOTTO TERRENO

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1 Dati catastali

Trattasi di un terreno edificabile in zona mista residenziale-artigianale, adiacente il complesso residenziale ed il laboratorio di proprietà Battestini Mario.

Il tutto risulta così censito presso il Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato (AN) al:

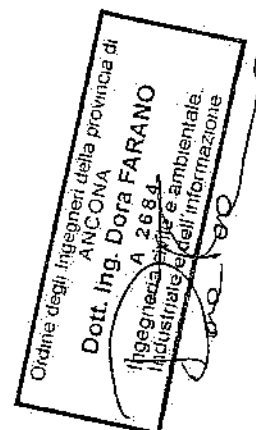
Foglio 84 Particella 827: Qualità: Ente urbano, Superficie: 1.036 m².

Su detto terreno edificabile insiste un annesso posto al confine, realizzato con concessione edilizia n°5096 del 09/08/1995, destinato a deposito attrezzi così censito presso il Catasto Fabbricati:

Foglio 84 Particella 827: Categoria: C/2, Classe: 6, Consistenza: 75 m², Rendita: Euro 143,32.

Il tutto intestato a Battestini Mario nato a Tivoli il 27/12/1956 in regime di comunione di beni con Venturi Nadia nata a Sassoferrato il 14/06/1956, ciascuno dei coniugi proprietario per ½ sia del terreno che dell'annesso.

La particella n°827 nasce dalla fusione della particella n°401 della superficie di 491 mq e della particella n°590 (ex particella 455/b) della superficie di 545 mq, ad oggi soppresse.



Il lotto è stato acquistato dal Sig. Battestini Mario in regime di comunione di beni con sua moglie Venturi Nadia con atto di compravendita del 19 giugno 1991, presso il Notaio Dott. Simonetta Sabatini.

Si riportano nell'allegato n.1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, eseguite per l'immobile, riguardanti la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa.

2.2 Inquadramento urbanistico

L'area è inquadrata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sassoferrato come "zona B2 parti urbane con impianto incompleto". La stessa viene regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione secondo l'articolo 30, contraddistinta dai seguenti parametri urbanistici - edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq

Altezza massima (H_{max}) = 9,50 m

Distanza dai confini (Dc) = 5m

Distanza tra edifici (De) = 10 m

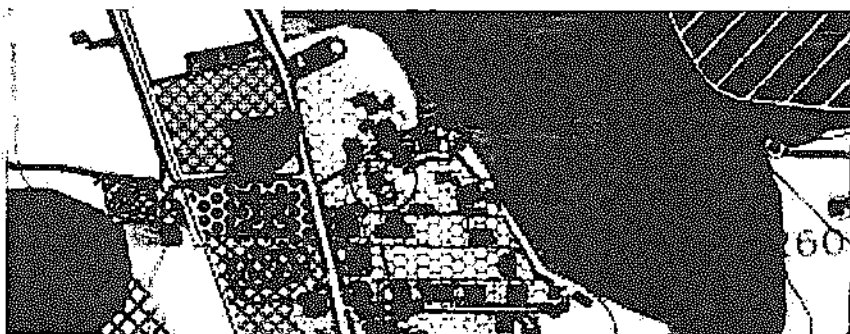
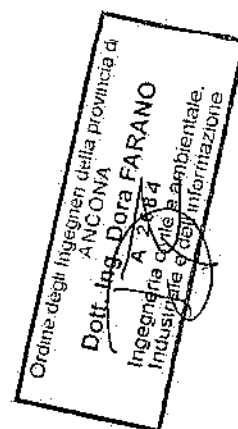


Tavola 104, Sezione 29115 – Previsioni di PRG

Le zone B2 comprendono le parti dell'insediamento con impianto incongruente e densità medie. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B2 devono rispettare le seguenti norme, salvo l'esistente:

- destinazione d'uso prevalenti: residenziale



- destinazione d'uso complementari: distributiva e terziaria, di servizio, produttiva a basso carico urbanistico.

Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 60% della Sul complementare.

Le destinazioni produttive a basso carico urbanistico e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 40% della Sul complementare.

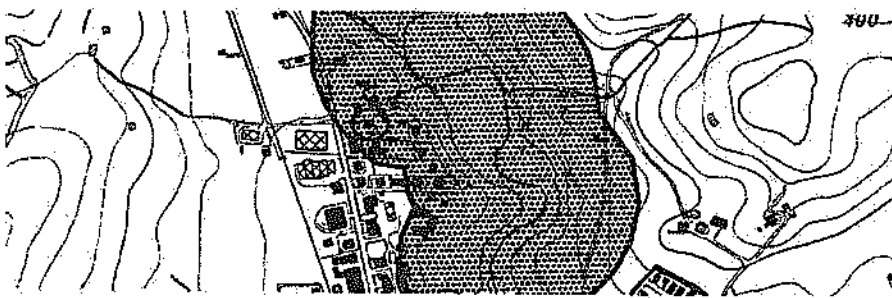


Tavola 60, Sezione 29115 – PRG Comune di Sassoferato

Secondo la tavola 60 del PRG del comune di Sassoferato, l'ubicazione del bene rientra nella fascia di rispetto dei fiumi (150 m per sponda), area soggetta al D.Lgs. 22/01/2004 n°42 (ex Legge Galasso).

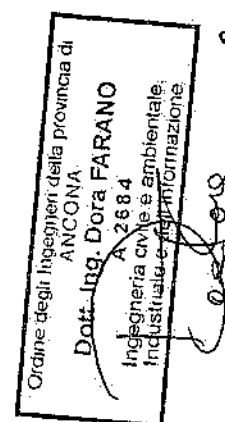
2.3 Ispezione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sull'immobile, è stata effettuata dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

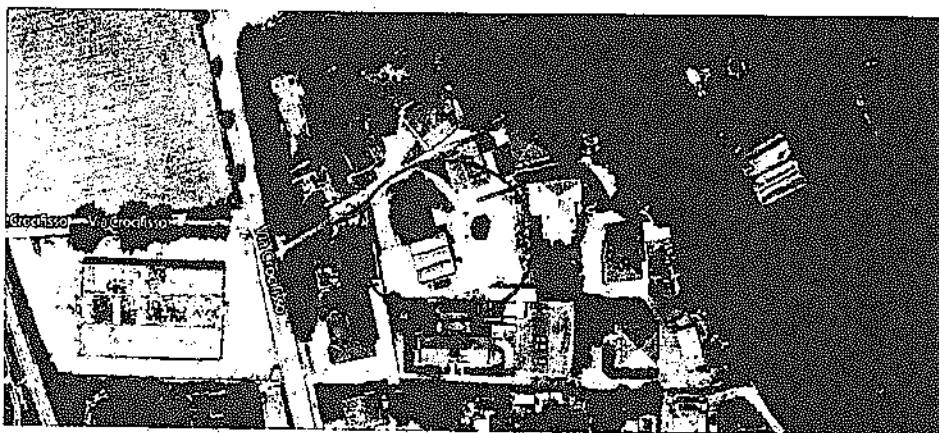
I risultati di tale operazione vengono trasmessi in coda alla presente perizia. Si rimanda alla lettura dell'allegato n°3 per maggiori dettagli.

2.4 Ubicazione dell'immobile ed inquadramento della zona

Il cespite oggetto della presente relazione si trova inserito nella zona di prima periferia nel Comune di Sassoferato (AN), ubicato a ridosso di Via



Crocifisso, che collega il centro di Sassoferrato con la località denominata Piano di Frassineta.



Vista da satellite. Beni immobili di Battestini Mario

Il terreno non si affaccia direttamente su via Crocefisso, ma si trova leggermente internato rispetto alla via principale, ed in posizione retrostante rispetto alla palazzina residenziale ed al laboratorio artigianale di proprietà del medesimo Battestini Mario.

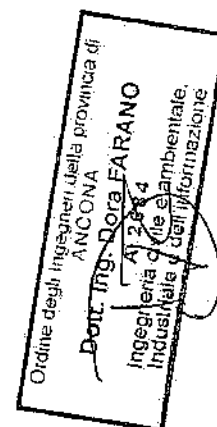
La collocazione del terreno, nella prima periferia di Sassoferrato, risulta avere le seguenti distanze dai collegamenti infrastrutturali, in particolare:

- dista circa 60 Km dal casello autostradale A 14 - Ancona nord,
- dista circa 75 Km dal porto di Ancona,
- dista circa 60 km dall'aeroporto "Raffaello Sanzio" di Ancona-Falconara,
- dista dal centro di Sassoferrato circa 1,5 km.

2.5 Descrizione del bene da stimare

Trattasi di un terreno edificabile a destinazione mista residenziale-artigianale, di forma regolare e della superficie complessiva di 1.036 mq.

Su di esso, in posizione di confine si trova un fabbricato annesso realizzato con struttura in lamiera metallica della superficie complessiva di 75 mq,



realizzato su una platea in calcestruzzo armato, ad oggi utilizzato come deposito attrezzi.

Il terreno si presenta pianeggiante e con sistemazione a ghialetto.

3. STIMA DEL BENE

3.1 Criterio di stima

Il metodo di stima applicato è quello analitico, ovvero si è individuato un valore del terreno al metro quadro, tenuto conto delle potenzialità edificatorie dell'area, considerando valutazioni medie di edifici realizzabili, ed in relazione all'incidenza del valore dell'area.

3.2 Individuazione del valore del bene

Considerando la destinazione in parte residenziale, in parte artigianale si assume un valore unitario del terreno pari a 65 €/mq.

L'area edificabile, non ancora edificata, risulta essere pari a 1.036 mq, alla quale vanno detratti 75 mq, ovvero l'ingombro del fabbricato annesso. L'area restante risulta essere pari a 961 mq

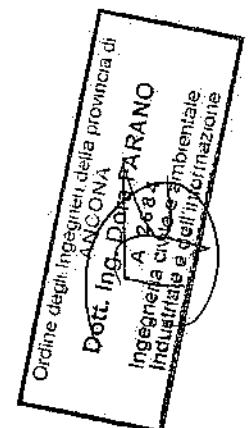
Si ottiene quindi: $(961 \text{ mq} \times 65 \text{ €/mq}) = 62.465,00 \text{ €}$.

SUPERFICIE TERRENO (mq)	VALORE TERRENO (mq)	VALORE TOTALE
961	€ 65,00	€ 62.465,00

SUPERFICIE ANNESSO (mq)	VALORE ANNESSO (mq)	VALORE TOTALE
75	€ 100,00	€ 7.500,00

Totale € 69.965,00

TOTALE arrotondato	€ 70.000,00
---------------------------	--------------------



Se a questo si somma il valore del fabbricato annesso, che se pur minimo esiste, e può essere sfruttato, e gli si attribuisce un valore pari a 100 €/mq, si ottiene

$$(75 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq}) = 7.500,00 \text{ €}.$$

In definitiva, si ottiene un valore del cespite pari a:

$$V_{\text{cespite}} = € 62.465,00 + 7.500,00 € = € 69.965,00$$

Arrotondando all'unità la cifra ottenuta, si ha:

$$V_{\text{cespite}} = 70.000,00 \text{ €}$$

4. CONCLUSIONI

In riferimento all'incarico affidato alla scrivente quale perito stimatore dei beni immobili di proprietà della ditta individuale "BATTESTINI MARIO", per quanto sopra esposto, si ritiene che il valore del TERRENO edificabile, con fabbricato annesso, in regime di comunione di beni tra Battestini Mario e Venturi Nadia, sito nel Comune di Sassoferrato e distinto al Catasto Terreni al Foglio 84 Particella 827 e al Catasto Fabbricati al Foglio 84 Mappale 827 sia pari al valore di € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/00).

Ancona, 12 novembre 2014



