

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLE SOCIETÀ



Gli scriventi Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al numero 2064 con studio in Ancona in via C. Battisti n.16 e Ing. Jonathan Carbonetti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al numero 2462 con studio in Ancona in via N. Matas n.1 hanno ricevuto l'incarico di stimare i beni immobili e beni mobili dal Giudice Delegato in data 13/06/2016.

In particolare la  risulta proprietaria di un fabbricato sito a Camerano (An) e di impianti di vario genere, di macchinari, di automezzi, di attrezzature, di mobili e macchine per ufficio nonché di prodotti semilavorati e di rimanenze di magazzino conseguenti alla produzione di tavoli e sedie che era attiva fino a poco più di un anno fa.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La  è proprietaria degli immobili ubicati a Camerano (An) in via Loretana n.128 censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 97 in categoria D/7 (fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 198 e 255 (allegato 1).

Le superfici territoriali delle particelle predette sono le seguenti:

- particella 97 : superficie 4.689 mq
- particella 198 : superficie 1.420 mq
- particella 255 : superficie 70 mq.

che determinano una superficie complessiva di 6.179 mq.

Con la Licenza Edilizia n.13 del 05/07/1966 è stata costruita la prima porzione dello stabilimento artigianale della superficie di 2.020 mq e volume di 9.100 mc con travi e pilastri in cemento armato e copertura a volta. In data 22/04/1967 è stata rilasciata la licenza d'suo del capannone dalla Prefettura di Ancona.

Con la Licenza Edilizia n.38 del 28/08/1968 lo stabilimento è stato ampliato di circa 980 mq pari ad un volume di circa 3.920 mc e realizzando una struttura in profilati di ferro e copertura in eternit.

In data 05/12/1984 il Comune di Camerano rilascia il nulla osta per una modesta modifica del prospetto su via Loretana.

Con la Concessione Edilizia n.6 del 13/02/1989 viene autorizzato un nuovo ampliamento del fabbricata (si trattava di ampliare un'ala del capannone sul retro) ma la ██████████ in data 30/09/1997 scrive al Comune che i lavori non sono stati realizzati, pertanto la Concessione Edilizia decade.

Successivamente con DIA prot. n.4309 del 18/04/2002 viene autorizzato sul retro del capannone un volume tecnico delle dimensioni di 12 mt. x 6 mt. dell'altezza di 6 mt. con struttura portante in profili metallici e tamponatura con pannelli coibentati di tipo sandwich, necessario per la messa in funzione di un impianto di sabbiatura.

Tutte la autorizzazioni sopra elencate sono contenute nell'allegato n.2.

Si tratta di un capannone ad un solo piano che si sviluppa su 4 campate strutturali con altezza di 5,60 metri, mentre sul fronte di accesso al piazzale antistante lungo via Loretana sono ubicati gli uffici che si sviluppano su 2 piani.

Allo stato attuale il capannone si trova in discrete condizioni di manutenzione fatto salvo per i 3 corpi di fabbrica in muratura sul retro dell'edificio evidenziati con i numeri 1, 2, 3 nella documentazione fotografica di cui all'allegato 3. In particolare la copertura del corpo 1 è crollata, mentre i corpi 2 e 3 sono totalmente da ristrutturare. Da notare che nella planimetria catastale non è censito il corpo di fabbrica realizzato con DIA prot. n.4309 del 18/04/2002 ed evidenziato nella documentazione fotografica, la planimetria catastale è quindi da aggiornare.

Inoltre sul retro dell'immobile sono presenti due tettoie in ferro non autorizzate.

Con riferimento al Piano Regolatore vigente l'intero lotto di proprietà della ██████████

collocazione e destinazione a quelli oggetto di stima.

Tali valori unitari vengono poi moltiplicati per la superficie ragguagliata che si calcola moltiplicando la superficie utile lorda delle singole destinazioni d'uso per opportuni coefficienti di differenziazione (coefficienti di destinazione d'uso e di pertinenza).

Ipotizzando, quindi, la realizzazione di due stecche di villette a schiera come mostrato nello schema planimetrico di progetto di cui all'allegato n.5 si ha che a partire dalla superficie fondiaria di 6.179 mq si determina la superficie residenziale massima realizzabile pari a $6.179 \times 0,70 = 4.325$ mq che verrà disposta su 2 piani, oltre alla superficie di $4.325/2 = 2.160$ mq che sarà destinata ad autorimesse e cantine interrate a disposizione delle singole unità immobiliari.

Le due stecche di villette a schiera sono disposte sul lotto a distanza di 5 metri da confini di proprietà, a 10 metri dai fabbricati e a 20 metri dalla strada provinciale secondo prescrizioni di P.R.G.

STIMA VALORE AREA EDIFICABILE					
	SUL (mq)	coeff. di ragguaglio	SUL ragguagliato a (mq)	valore unitario (€/mq)	valore di stima
Superficie Residenziale	4325	1	4325	1650	€ 7 130 000,00
Superficie Piano Interrato (autorimesse, cantine)	2160	0,5	1080	1650	€ 1 782 000,00
superficie ragguagliata totale			5405		
VALORE COMMERCIALE					€ 8 910 000,00
VALORE COMMERCIALE					€ 8 910 000
UTILE D'IMPRESA		8%			€ 710 000
VALORE COMMERCIALE al netto utile impresa				(A)	€ 8 200 000
COSTO DI DEMOLIZIONE STRUTTURA ESISTENTE				(B)	€ 100 000
COSTO DI COSTRUZIONE		1200		(C)	€ 6 480 000
ONERI DI URBANIZZAZIONE (€/mc 18)				(D)	€ 245 000
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (€/mq 23,50)				(E)	€ 100 000
SPESE TECNICHE GENERALI calcolate su costo di costruzione		2,5%		(F)	€ 160 000
ANTICIPAZIONI e ONERI FINANZIARI		2,0%		(H)	€ 164 000
MEDIAZIONI		1,0%		(I)	€ 60 000
(CT) - COSTI TOTALI [somma da (B) a (I)]					€ 7 249 000
[(A) - (CT)]					€ 951 000
VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE ARROTONDATO					€ 950 000

Il valore di stima dell'area edificabile incide per circa l'11% sul valore commerciale del costruito.

Il valore unitario di €/mq 1.650 è stato desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che riporta, per ville e villini in zona Camerano, un valore minimo di €/mq 1.100 ed un valore massimo di €/mq 1.650 e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare Marche che riporta, per ville e villini in zona Camerano, un valore minimo di €/mq 1.200 ed un valore massimo di €/mq 1.735.

È stato considerato un valore di prima fascia in quanto l'area oggetto di stima è in ottima posizione panoramica.

Si conclude che il valore di stima del lotto di terreno di proprietà della [REDACTED] è di € 950.000 (Euro novecentocinquantamila/00).

Ancona, 25 luglio 2016

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

I PERITI ESTIMATORI
Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale (mappa, visure e planimetria)
2. Titoli Abilitativi e Licenza d'Uso (Agibilità)
3. Documentazione Fotografica
4. Stralcio P.R.G.
5. Schema Planimetrico di Progetto

Ancona, 25 luglio 2016

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

I PERITI ESTIMATORI
Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione