

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI [RG 29/2022]

ooo

Fallimento [REDACTED]

Relazione tecnico estimativa

Premessa. Su incarico ricevuto dai Curatori del Fallimento Avv. Giampaolo Sicuro e Dott. Gianluca Chionne ho provveduto a reperire la necessaria documentazione ed effettuare gli opportuni sopralluoghi al fine di redigere la presente relazione con lo scopo di descrivere l'unità immobiliare richiamata in epigrafe, fornire le necessarie informazioni tecniche e patrimoniali nonché individuare il più probabile valore di mercato del cespite.

I dati catastali. Il bene -ubicato nel Comune di Falconara M.ma in via Marsala, 40/a- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma ed identificato al foglio 5 particella 1381 sub 24 categoria C/1, Classe 5, Consistenza 100 mq Rendita € 4.183,30

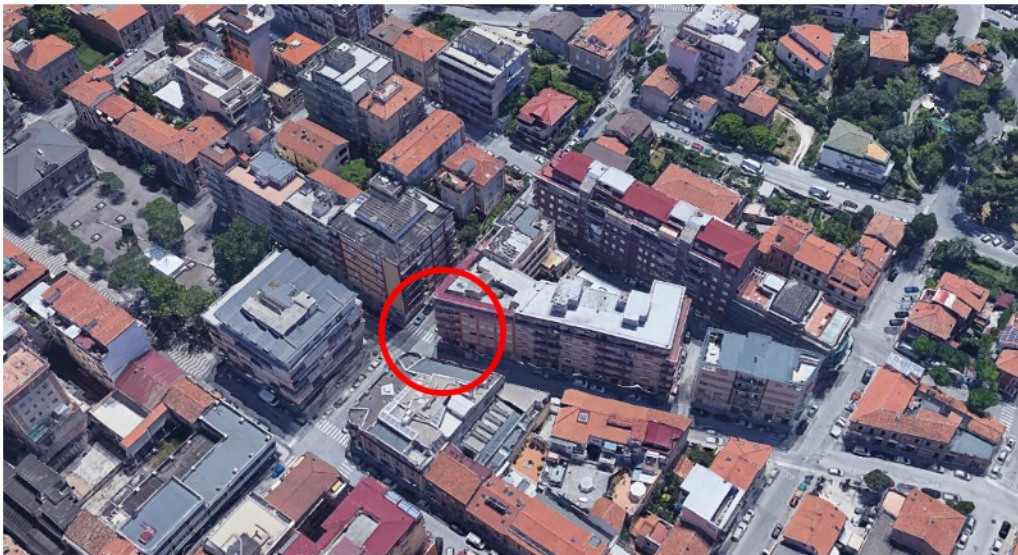
La provenienza. Il cespite è pervenuto a [REDACTED] per la quota di 8/10 nonché a [REDACTED] per la quota di 1/10 ciascuno a seguito atto di revoca di trust 07/11/2023 notaio Carlo Nicolò di Loreto rep. 9346/7486.

Parte prima

La descrizione del cespite ed i riferimenti urbanistici

La descrizione dei cespiti. Si tratta di una unità immobiliare di media consistenza, pressoché priva di suddivisioni destinata ad attività commerciale; è inserita all'interno di un corpo di fabbrica destinato ad esercizi commerciali e abitazioni, posto in

aderenza con altri corpi di fabbrica, ubicato all'interno di una zona centrale del Comune di Falconara, a circa 100 ml Piazza Mazzini.



Il fabbricato ha sedime trapezoidale è sviluppato su sei livelli fuori terra, ha struttura in cemento armato, con copertura a terrazza praticabile; esternamente le pareti sono rivestite in pietra al livello più basso mentre ai piani superiori sono intonacate e tinteggiate; vi si accede da un piccolo portico ricavato arretrando la parete di

tamponamento sull'angolo via Marsala e via XX Settembre rispetto al filo esterno del fabbricato.



Con riferimento all'interno della unità immobiliare (costituita da un unico ampio locale con un piccolo dislivello, due wc ed un ripostiglio), queste sono state oggetto di recenti lavori di manutenzione tanto che l'ambiente si presenta in buone condizioni sia in termini di finiture sia di impianti.





Attualmente il bene è oggetto di un contratto di locazione a favore di una attività di pubblico esercizio nel campo della ristorazione; va però sottolineato che la specificità dell'attività attualmente in essere non comporta particolari incrementi di valore alla porzione immobiliare atteso che una sua eventuale modifica comporterebbe una rivisitazione (sebbene parziale) soprattutto della parte impiantistica.

In definitiva il bene può dirsi complessivamente in condizioni manutenzione tali da poter essere utilizzato immediatamente, sebbene sia del tutto ragionevole ipotizzare come l'avviamento di una nuova attività preveda interventi piuttosto onerosi soprattutto per la necessità di dover adeguare la parte impiantistica.

La regolarità urbanistica e le eventuali difformità riscontrate. Alla luce del sopralluogo effettuato in data 22/02/2024 l'immobile può essere considerato regolare sotto il profilo urbanistico e edilizio.

In base a quanto è stato possibile accertare, il bene è stato edificato giusta Licenza Edilizia 152 del 1957; successivamente è stato oggetto di intervento rappresentato dalla modifica della vetrina di ingresso già citata in precedenza, regolarizzata con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata 19/05/2015 prot. 20095.

Successivamente è stata depositata Procedimento di Certificazione di Agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 assunto al protocollo il 27/11/2015 con il n.ro 46119.

Da ultimo, con Cila 17/10/2017 prot. 39041 e Cila 30/11/2017 prot. 44897 sono state

apportate modifiche alla distribuzione interna rappresentate dalla riorganizzazione degli spazi di supporto (locali igienici e magazzini); anche in questo caso è stata presentata idonea Certificazione di Agibilità in data 07/12/2017 prot. 45775.

In definitiva non sussistono difformità né sotto il profilo urbanistico né nell'ambito della rappresentazione catastale per cui il bene risulta alienabile senza alcun pregiudizio e senza la necessità di procedere all'espletamento di particolari adempimenti prodromici o successivi alla vendita.

Parte seconda I parametri estimativi e la valutazione del bene

Alcune considerazioni preliminari. Vengono in questo paragrafo espresse alcune considerazioni preliminari sia di carattere generale sia relativi specificamente al cespite oggetto della presente valutazione.

In linea generale –e quindi anche in relazione al cespite in questione- nella determinazione del valore più probabile non si può prescindere da una situazione di probabile rallentamento del mercato immobiliare dovuto all'aumento dei tassi di interesse bancario con conseguente difficoltà di accesso al credito immobiliare, difficoltà che colpirà probabilmente in misura maggiore investimenti finalizzati all'acquisto di beni strumentali le cui operazioni sono prive degli ammortizzatori che talvolta facilitano l'acquisto o il recupero di beni a destinazione residenziale

Tra i pregi dell'immobile in questione appare comunque da evidenziare la presenza di dotazioni (servizi, parcheggi, facile accesso, viabilità di apprezzabile ampiezza e vicinanza del centro storico), caratteristiche che non consentono comunque in termini assoluti di attribuire al cespite in questione una commerciabilità superiore alla media.

Le consistenze ed i parametri unitari. Da indagini condotte nella zona presso operatori del settore ed alla luce delle informazioni ottenibili dall'interrogazione di portali specializzate nelle vendite immobiliari, per fabbricati simili a quelli in oggetto si può ipotizzare un parametro estimativo di poco superiore a € 1.000/mq; rispetto al cespite in questione, alla luce di tutto quanto sopra esposto soprattutto della probabile necessità di sostenere significative spese per la riconversione verso altri usi, il valore unitario del bene può essere stimato cautelativamente in ragione di € 900,00/mq

La metodologia di stima. Tenuto conto di quanto fin qui espresso in ordine alla appetibilità commerciale dei beni, la stima è condotta con il metodo *sintetico comparativo*, tralasciando la possibilità di una sua riconversione verso altri usi per i significativi costi necessari a tale variazione.

Alla luce della superficie interna valutabile in mq 90,00 senza tener conto del portico antistante l'ingresso, il bene può quindi essere stimato in mq 90,00 x € 900,00/mq ≈ € 80.000.- (ottantamila.-)

La divisione dei singoli lotti. La consistenza complessiva dell'unità immobiliare appare troppo modesta per garantirne la possibilità di suddividere comodamente il bene in lotti indipendenti finalizzati ad una vendita frazionata per ricavarne un maggior utile, risultando quindi la conformazione attuale quella più conveniente per una vendita immediata.

Ancona, 4 aprile 2024.

Il Consulente di Ufficio
Ing. Andrea Buccolini