

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

[REDACTED]
[REDACTED] - R.F. 51/2021

Valutazione beni immobili

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Fedecostante, con studio ad [REDACTED] iscritto dall'anno 2007 all'Albo dei [REDACTED] del Tribunale di [REDACTED] ha ricevuto in data 9 gennaio 2022, dal G.D. del procedimento in epigrafe indicato, d.ssa [REDACTED] a seguito di istanza dei curatori avv. [REDACTED] e dott. [REDACTED], incarico di compiere valutazione del comparto immobiliare di proprietà della società fallita.

Alla presenza dei curatori, del Cancelliere del Tribunale di Ancona e di alcuni rappresentanti della ditta fallita si è proceduto in data **26 gennaio** u.s. ad esperire sopralluogo presso uno degli immobili in oggetto, sito in Comune di Belvedere Ancona (An) in via Albertini, 36 - localizzato all'interno del compendio commerciale denominato [REDACTED]

Il sopralluogo presso l'altro immobile in via dell'Artigianato ad Ancona è stato invece effettuato, sempre alla presenza di un rappresentante della fallita, in data 6 dicembre 2022 stante la precedente impossibilità di accedere ai locali a causa degli accessi bloccati per i quali è stato necessario da parte della Curatela contattare ditta specializzata per sbloccaggio e sostituzione serrature.

Identificativi catastali

I cespiti oggetto di valutazione, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona ai seguenti identificativi (v. **Allegato 1**):

Cespiti in Comune di Ancona (An)

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consist.cat.	Rendita
1	Fabbricati	143	466	1	<i>D/8 - Fabbricati commerciali</i>	-	19.352,00 €
2	Fabbricati	143	466	2	<i>D/1 - Opificio (fotovoltaico)</i>	-	402,00 €
3	Fabbricati	42	389	11	<i>C/2 - Magazzini e locali deposito</i>	778 mq	4.861,82 €

Nota:

La planimetria catastale del Rif. 3 non è scaricabile telematicamente dall'Agenzia del Territorio, si è pertanto provveduto a reperirla a seguito di appuntamento presso gli sportelli dell'Agenzia stessa.

Ciò è probabilmente dovuto ad un errore di inserimento dell'intestatario nel sistema telematico dell'Agenzia a causa della mancanza del Codice Fiscale che rende pertanto irrintracciabile telematicamente la planimetria.

Provenienza e passaggi di proprietà (v. Allegato 1)

Rif. 1) Atto del 02/10/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 49614 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12481.1/2009 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/10/2009. La precedente proprietà era del [REDACTED] [REDACTED] sin dalla costituzione dell'immobile.

Rif. 2) L'impianto fotovoltaico è stato commissionato e realizzato dalla proprietà attuale.

Rif. 3) Atto del 20/01/1982 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 112583 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 694 registrato in data 04/02/1982 - Voltura n. 647/1982 in atti dal 22/07/1989. La proprietà è antecedente all'istituzione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Descrizione cespiti

Rif. 1, 2 descrizione generale)

Il bene oggetto di perizia è un immobile ad uso commerciale con soprastante impianto fotovoltaico in copertura, facente parte del compendio commerciale denominato [REDACTED] situato in località Baraccola di Ancona sud. Il [REDACTED] è un insediamento commerciale, nato negli anni '80, per accogliere le attività di vendita all'ingrosso e, principalmente, quelle che si spostavano dalla Zona commerciale Palombare e dalle aree portuali del Consorzio ZIPA.

L'insediamento, è ad oggi completamente recintato, dotato di illuminazione generale su pali e di impianto antincendio.

Gli immobili che lo compongono hanno tutti finiture esterne uguali, cioè vetrine in alluminio anodizzato con vetri di sicurezza antisfondamento, serrande motorizzate, discendenti e lattoneria in rame, coperture rispondenti alle norme di sicurezza e prevenzione, pensiline a sbalzo sui fronti, impianti di emergenza, smaltimento acque reflue in canalizzazioni separate, distribuzione telefonica e telematica, segnalazione e spegnimento degli incendi, antifurto.

Il [REDACTED] è disposto in posizione strategica, ottimamente collegato sia alla viabilità locale, Via Albertini e asse attrezzato sia alla grande viabilità A14, SS Adriatica.

Rif. 1) L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, Piano Terra e Piano Primo ed è inserito nel sopracitato complesso edilizio [REDACTED], gestito dalla società [REDACTED], ed è identificato con la Sigla H12.

L'edificio è stato classificato in classe energetica C con attestazione a firma dell'Ing. [REDACTED]

Lo stabile in questione, comunemente a tutti quelli facenti parte del compendio presenta fondazioni su pali, struttura prefabbricata in c.a.p., coperture in coppelle nervate autoportanti alternate a fasce traslucide in policarbonato e tamponamenti in pannelli sandwich verticali con faccia esterna in granigliato.

Il prospetto principale è caratterizzato da vetrine al Piano Terra e finestre a nastro al Piano Primo, mentre nel retro sono presenti portoni in lamiera coibentati e preverniciati con apertura a libro e portoni sezionali atti a favorire le operazioni di carico/scarico dei materiali.

I pavimenti al Piano Terra sono quelli tipici di locali produttivi: massetto cementizio con disegno a riquadri e spolvero al quarzo grigio; al Piano Primo, ove sono allocati gli uffici e gli spazi di rappresentanza, è stato realizzato pavimento di tipo industriale con finitura a resina.

In linea generale l'edificio appare funzionalmente suddiviso in tre zone: al piano terra il locale di vendita all'ingrosso, il magazzino ed i locali accessori, gli uffici a piano primo.

Il punto vendita all'ingrosso consiste in un ampio locale, con zona ingresso, zona destinata all'esposizione della merce ufficio reception prossimo alla zona d'ingresso, zona spogliatoi e servizi compresi quelli per portatori di handicap. Il soffitto presenta controsoffittatura in cartongesso solo nella zona d'ingresso, con plafoniere quadrate ad incasso, zona reception sistemata con pareti prefabbricate in alluminio e laminato, serrande ad apertura elettrica. La zona con gli espositori è dotata di blindolinee per l'alimentazione elettrica alle file di plafoniere sospese che danno illuminazione al locale. Non è presente l'impianto termico. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

Il punto vendita ha un'altezza di circa **3,90 m**, essendo sottostante la zona uffici.

Il magazzino ha accessi diretti sia dal piazzale sul fronte principale che dalla corte sul retro, ed è inoltre collegato al punto vendita mediante un portone scorrevole interno. Trattasi di un vasto ambiente che si sviluppa in tutt'altezza (**le altezze vanno da circa 6,77 m sotto le travi a circa 8,41 m sotto le coppelle**), separato dal locale di vendita a mezzo di una parete realizzata in parte in blocchi di cemento ed in parte presumibilmente in cartongesso; è dotato solo di impianto elettrico con blindosbarre ed illuminazione al neon.

I tre ambienti sul retro dello stabile sono indicati come torrefazione, magazzino doganale e carica batterie transpallets, pur se dal sopralluogo si intuiva un utilizzo differente.

Il locale carica-muletti si caratterizza per l'impiantistica elettrica di servizio e per una sorta di piattaforma che teoricamente consentirebbe di mettere in collegamento questa zona con il vano scale secondario, sul quale è aperta una porta, servendo così i "magazzini" a piano primo.

Gli uffici sono accessibili da un vano scale autonomo dotato di portone in alluminio, citofono, scala metallica a vista, pavimentazione di tipo industriale, predisposizione per la fossa dell'ascensore, parete di base in blocchi Leca verniciati e nella parte soprastante presumibilmente in cartongesso REI.

Un settore del piano primo morfologicamente ad "elle" è destinato effettivamente agli uffici sistemato

con pareti attrezzate in alluminio e laminato, altri divisori in cartongesso, infissi in alluminio con vetrocamera e veneziane, porte in laminato, controsoffitti con plafoniere quadrate e pompe di calore ad incasso, ufficio direzionale con boiserie in legno. L'impianto termico e di condizionamento, ad aria, è regolabile per singoli settori. L'impianto elettrico è sotto traccia. Sono presenti tre gruppi bagni, con rivestimenti ceramici: quello a servizio dell'ufficio direzione è dotato di doccia.

La porzione sul lato nord comprende un vasto ambiente – oggi separato in due parti ricavando un piccolo locale deposito di servizio destinato a sala riunioni, con le stesse finiture degli uffici ma pareti in cartongesso ed impianti integrati sonoro e di videoproiezione.

I restanti tre ambienti posizionati al centro del piano, sono destinati a sala esposizione prodotti e degustazione, accessibili da porte scorrevoli in legno o vetro, con controsoffitti in legno dotati di luci d'arredo, illuminazione da lampade a scendere, mobili espositori.

La consistenza commerciale del Piano terra è pari a **2.630 mq** complessivi mentre quella del piano primo pari a **855 mq**. Nel complesso le condizioni manutentive del compendio sono soddisfacenti con necessità di alcuni interventi manutentivi di routine trascurati nel tempo.

Rif. 2) L'impianto è identificato dal n° 133364, da notizie fornite dalla proprietà, "è di tipo parzialmente integrato, è costituito da n. 793 moduli fotovoltaici al silicio monocristallino Isofoton IS-220/32 con Tedlar trasparente, ad inclinazione fissa, con potenza 220 W/cadauno, montati su supporti in acciaio zincato, suddivisi in tre sottocampi".

L'impianto comprende n.1 Inverter Power One (PVI-Central_150-IT PVI), con una potenza nominale di picco complessiva pari a **174,46 kw** distribuiti su una superficie di circa 1.349 mq, per una produzione annua di **210.000 kwh**, con connessione alla rete trifase in MT con tensione di fornitura di 20.000 V".

L'impianto è entrato in servizio il 22/4/2010; convenzione tariffaria con il GSE del 23/6/2010, Sigla J01F09341807, tariffa **€ 0,3840/kwh**; convenzione con GSE per il ritiro dell'energia del 16/7/2010.

Rif. 1 e 2 Esterni) All'esterno, in un'area di proprietà del [REDACTED], si trova la cabina elettrica di servizio all'impianto fotovoltaico posto sulla copertura del capannone. L'impianto fotovoltaico, ha consentito al cespite di distaccarsi dalla linea elettrica generale del [REDACTED], autoalimentandosi. La cabina non appare accatastata.

Rif. 3) L'unità immobiliare oggetto di stima è compresa in un edificio risalente all'inizio degli anni settanta, sorto su lotto in pendenza e che si articola nei piani seminterrato, terreno e primo, quest'ultimo con un sedime più ristretto e conseguentemente con alcuni terrazzamenti. La corte circonda il fabbricato e, sul confine verso Via dell'Artigianato, è priva di recinzioni fondendosi senza soluzione di continuità con l'ampio marciapiede antistante il portone d'ingresso. Sugli altri lati le recinzioni si identificano con quelle che separano i vari lotti contigui. La consistenza e morfologia sono a malapena sufficienti ad immobili che abbiano necessità di carico/scarico.

L'immobile ha struttura in cemento armato realizzata in opera, con travi a sezione variabile, solai in laterocemento, copertura piana solo in parte praticabile, facciate in muratura intonacata e tinteggiata, infissi in ferro con vetri semplici ed inferriate di protezione.

L'unità in esame ha accesso dalla corte sul retro (posizione più a valle) tramite quattro portoni in alluminio con vetrine, passo d'uomo e serrande avvolgibili in lamiera.

I divisori interni sono in parte in laterizi forati ed in parte in cartongesso: va precisato che rispetto alla suddivisione interna rappresentata nella planimetria catastale sono stati aggiunti alcuni divisori in cartongesso, talvolta a tutt'altezza talvolta solo ad altezza limitata.

I vani verso l'accesso dal piazzale presentano finitura interna leggermente migliore, con pavimenti in parquet industriale o in piastrelle viniliche, battiscopa in PVC, porte interne in alluminio e vetro, una parete dotata di un'armadiatura in legno, impianto elettrico in canaline di PVC con illuminazione da plafoniere al neon (di varia taglia e fattura) ed in due casi da lampade a scendere. Presenti ventilconvettori, di cui non si conosce il funzionamento.

La parte più ampia destinata a magazzino (con altezza di circa 4,00 m come tutta la restante parte dell'immobile) costituisce un ampio vano indiviso. In questa zona le pavimentazioni passano da quelle in piastrelle viniliche ad un'ampia pezzatura caratterizzata da massetto cementizio dissestato. In questi locali sono presenti due aerotermini, con relative canalizzazioni che si dirigono poi verso

l'unità adiacente. Questi impianti apparirebbero tutti non funzionanti. In questa zona è installato anche un box prefabbricato in alluminio, vetro e laminato.

Nella zona sul retro è presente il gruppo dei servizi igienici e spogliatoi, quest'ultimi attualmente ripartiti in disimpegno e deposito. I bagni dispongono di lavabo e vaso, pavimenti e rivestimenti ceramici, boiler per l'acqua calda, un piccolo finestrino per la ventilazione.

Ultimo vano nella zona interrata verso Via dell'Artigianato è un locale già destinato alla torrefazione, accessibile da porta in ferro, con pavimento in gres rosso parzialmente rimaneggiato.

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a **812 mq commerciali circa**.

Controllo atti abilitativi fabbricati (v. Allegato 2)

In base a quanto verificato negli uffici amministrativi del [REDACTED] e dall'esame della documentazione presente agli atti del Concordato, attraverso la consultazione dei documenti relativi all'immobile e ai documenti forniti dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] l'edificio risulta realizzato giusti i seguenti atti amministrativi.

Rif. 1, 2)

CAPANNONE

Concessione Edilizia n. 155/02 del 11/7/02

D.I.A. in Variante prot. N. 89813 del 29/11/02

D.I.A. in Variante prot. N. 97706 del 19/12/03

Agibilità prot. N.99697 del 24/10/07

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

D.I.A. prot. N. 89272 del 12/10/09

CABINA ELETTRICA

Permesso di costruire n. 11/10 del 28/01/10

Dall'analisi degli elaborati grafici progettuali di tutte le pratiche sopra riportate e per quanto è stato possibile controllare a seguito del sopralluogo, si notano limitate discrepanze tra quanto asseverato e quanto realizzato in ordine ad alcune tramezzature interne al fabbricato, piccole opere accessorie, dimensioni di alcune bucatore ed utilizzo di alcuni vani rispetto a quanto in realtà utilizzato e predisposto dalla società fallita. A seguito di confronto con i tecnici comunali, le difformità risultano sanabili tramite la redazione di pratica CILA in Sanatoria con la corresponsione di una sanzione complessiva pari a € 1.000 oltre agli oneri tecnici necessari alla redazione delle pratiche e delle successive variazioni catastali (per aggiornamento planimetrie che riportano anch'esse alcune piccole discrepanze "minori") che il sottoscritto stima in ulteriori € 4.000. Si procederà pertanto alla successiva stima del compendio nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale detraendo poi dal valore così ottenuto la cifra di € 5.000 necessaria alla sanatoria delle suddette difformità.

Quanto alla cabina elettrica si segnala che per la realizzazione della stessa, che sorge su terreno di proprietà del [REDAZIONE] è stata data una autorizzazione a fronte della quale la società proprietaria deve corrispondere una indennità annuale stabilita con apposita Delibera del [REDAZIONE]

Rif. 3)

Licenza di costruzione n. 94 del 08/05/1973

Variante alla Licenza 94/73 prot. 39131/5726 del 25/10/1974

Seconda Variante alla Licenza 94/73 prot. 58471/9175 del 27/12/1974

Agibilità N. 17 del 05/02/1975

Dall'analisi degli elaborati grafici progettuali di tutte le pratiche sopra riportate e per quanto è stato possibile controllare a seguito del sopralluogo, si notano limitate discrepanze tra quanto asseverato e quanto realizzato in ordine ad alcune tramezzature interne al fabbricato, piccole opere accessorie, dimensioni di alcune bucatore. A seguito di confronto con i tecnici comunali, le difformità risultano sanabili tramite la redazione di pratica in Sanatoria con la corresponsione di una sanzione complessiva pari a € 1.500 oltre agli oneri tecnici necessari alla redazione delle pratiche e delle successive variazioni catastali (per aggiornamento planimetrie che riportano

anch'esse alcune piccole discrepanze "minori") che il sottoscritto stima in ulteriori € 3.500. Si procederà pertanto alla successiva stima del cespite nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale detraendo poi dal valore così ottenuto la cifra di € 5.000 necessaria alla sanatoria delle suddette difformità.

Elenco gravami

In base a quanto risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso cui si è condotta ispezione ipotecaria ventennale per nominativo della società fallita con rilascio del certificato sintetico e delle relative note, sui cespiti oggetto di stima risultano ad oggi iscritte le formalità pregiudizievoli di cui all'elenco allegato (v. **Allegato 3**).

Valutazione

Fabbricati

Note preliminari. Al fine di determinare il valore di libero mercato dei fabbricati in oggetto, si è proceduto ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** dell'unità immobiliare considerata, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI, dal sito specializzato "Borsino Immobiliare" o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici, e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%**;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite, tali percentuali nel caso di corti non recintate verranno ridotte della metà;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, e assimilati non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i

vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La **stima per capitalizzazione dei redditi**, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "---" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato C_a): "---" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1\%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

C_a: Canone annuo anticipato

C_p: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di **C_a** data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{"---"} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di valutazione, così come sopra descritto, sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati. Si provvederà poi a detrarre da tale media l'importo sopra calcolato necessario a rendere l'immobile commerciabile ed eliminare le difformità riscontrate.

Comune di Ancona

Rif. 1)

Stima a valore venale

Da indagini condotte tramite la consultazione delle Banche dati dell'Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Ancona, Zona Periferica D5, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari per immobili a destinazione magazzini commerciali, in stato conservativo normale, al primo semestre 2022 (**Allegato 4**):

<i>Magazzini</i>
<i>Min. 400 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 530 €/mq (sup. lorda)</i>

Nella scelta del valore unitario da utilizzare, si tiene innanzitutto conto che l'immobile è principalmente predisposto ad ospitare un'attività settoriale come quella della fallita.

Occorre altresì considerare che la grande superficie del compendio non lo rende facilmente vendibile soprattutto considerata la realtà produttiva del periodo nella zona considerata e la probabile preferenza del mercato ad orientarsi verso immobili di dimensioni più contenute e più recenti.

I costi relativi all'amministrazione e alla gestione della parti comuni incidono per un'aliquota di circa 6,00 €/mq/anno.

La necessità, per chi acquista nel [REDACTED] (previsto da regolamento), di acquistare azioni del [REDACTED] pari alla quota parte dei vari immobili: la ditta [REDACTED] possiede n. 1.820 azioni per un valore cadauna di € 51,65 per l'immobile di proprietà, e n. 630 azioni sempre per un valore cadauna di € 51,65 che si riferiscono a porzione di capannone non costruito, ma di cui esistono le fondazioni.

La situazione urbanistico-catastale di tutto il [REDACTED] per l'esatta attribuzione della proprietà delle aree ancora da definire. Il complesso edilizio, infatti, insiste in parte in area di proprietà del demanio (fossi demaniali), che il Comune di Ancona avrebbe dovuto acquisire, così come è previsto nella convenzione, le aree di risulta dalla soppressione dei fossi, al patrimonio per poi trasferirle con atto pubblico (vedi –Convenzione per la cessione di aree in proprietà alla società [REDACTED] [REDACTED], nel piano degli insediamenti produttivi zona Baraccola adottato ai

sensi dell'art.27 lg. N.865 del 22/10/71, registrato il 23/8/91 n. 3221, trascritto il 19/8/91 rep. N.123906 fascicolo n.33605, notaio [REDACTED] e successivi, atto notaio [REDACTED] del 12/05/05 rep. N.37515, fasc. n.12204.). Tale operazione non è stata portata a termine, ma contestualmente vengono rilasciate regolari concessioni per edificare.

[REDACTED] nel corso della sua costruzione è poi intervenuto su questi fossi che sono stati tombati e deviati rispetto alla loro percorso originale che attraversava il complesso e l'area in questione in diagonale; E' in corso una vertenza con il Demanio non ancora risolta, tanto che nell'estratto di mappa risultano ancora i vecchi fossi. Comunque il [REDACTED] da la possibilità a chi è interessato di acquistare le aree al costo stabilito dal Demanio (€ 255,00/mq.).

In ultimo la storia recente di messa in vendita all'asta di tale immobile, conclusasi con il fallimento a seguito di numerosi esperimenti andati deserti, impone al sottoscritto la scelta di un valore unitario che tenga conto che il mercato non ha premiato il cespite alle valorizzazioni di cui ai riferimenti OMI.

Stanti tali considerazioni, pertanto, si utilizzerà un valore unitario di **250 €/mq.**

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo soddisfacente, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 1.

Si provvederà altresì a considerare la porzione dedicata ad uffici e servizi al piano primo con la stessa valorizzazione del piano terra poiché se è vero che essi sono di maggior pregio rispetto a quelli prettamente produttivi non si può trascurare che essa non può essere considerata e commercializzata come uffici a sé stanti ma esclusivamente di asservimento alla realtà produttiva interna. In taluni casi poi, la realtà acquirente dimostra di non gradire una tale estensione di soppalco dedicato a uffici che invece sottrae spazio alla capacità volumetrica complessiva del capannone.

Rif. 1

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Magazzino	T	2.630	1	1	2.630
Uffici	1	855	1	1	855

Il valore venale del cespite di cui al Rif. 1 che scaturisce da tale stima, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia/catastale**, è pertanto:

$$(2.630 + 855) \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} \sim \mathbf{871.000 \text{ €}}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per il compendio complessivo, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia**, un canone locativo mensile di **€ 3.000/mese**, desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a € 3.000 x 12 mesi = 36.000 €.

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a 36.000 € x 1,01 = 36.360 € ed un relativo REDDITO NETTO pari a 36.360 € x 0,75 = 27.270 €.

Ritenuto congruo fissare il saggio di capitalizzazione per tale immobile a **i = 4%**, quindi, il valore del cespite calcolato per capitalizzazione dei redditi, ipotizzato regolare dal punto di vista urbanistico/catastale, è:

$$V_r = R_n / i = 27.270 / 0,04 \sim \mathbf{681.000 \text{ €}}$$

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del compendio in oggetto di cui ai Rif. 1, 2 è pertanto pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate detratto del costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come ipotizzata a pagina 8. Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE COMPENDIO PRODUTTIVO RIF. 1 IN COMUNE DI ANCONA

$$(871.000 \text{ €} + 681.000 \text{ €}) / 2 - 5.000 \text{ €} = \mathbf{771.000 \text{ €}}$$

Valutazione impianto fotovoltaico

Rif. 2)

Per poter procedere alla stima dell'impianto fotovoltaico descritto in premessa, si utilizzerà il metodo della capitalizzazione dei redditi.

La stima per capitalizzazione dei redditi, infatti, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che la stessa potrà fornire.

Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il bene avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Il reddito lordo derivante dall'impianto è quello derivante dall'incentivo per il Conto Energia e dalla vendita dell'energia all'Ente.

Al fine di ottenere il Reddito annuo netto, necessario per calcolare il valore attualizzato dell'impianto, occorrerà detrarre dal Reddito prodotto i costi di gestione e tutti i costi necessari al mantenimento, assicurazioni, contratti di manutenzione etc.

Nel caso di specie, in cui la durata dell'impianto (e del relativo flusso dei redditi generato dai contributi) è limitata, il valore di equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene secondo la seguente formula:

$$Vm = A_i = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n}$$

in cui:

V_m : valore dell'impianto attualizzato (uguale ad A_i : *anticipazione iniziale*)

a : valore annualità posticipata costante

r : saggio di capitalizzazione

q : $1 + r$

n : numero annualità considerate

Nella valutazione, occorre tener conto, in ordine alla redditività di impianto che scaturisce dal contributo del GSE percepibile dall'attività dallo stesso che ha riconosciuto all'impianto una tariffa incentivante pari a **0,384 €/kWh**.

Ad essa occorre poi aggiungere la redditività derivante dalla vendita all'Ente dell'energia prodotta, non comunicata al sottoscritto né presente nella documentazione consegnata e che si può ragionevolmente stimare con tariffa pari a **0,06 €/kWh**.

Dalle specifiche di progetto si desumono i seguenti parametri di impianto:

Potenza nominale di Progetto di picco: **174,46 kW**

Energia totale annua prodotta dall'impianto: 210.000 kWh da cui detrarre perdite di impianto, ore di sole ecc. si stima inizialmente pari a **190.000 kWh**.

Il rendimento di un impianto fotovoltaico non è costante nel tempo: le prestazioni cambiano nel tempo e nello spazio, tipicamente riducendosi, secondo il tipo di moduli fotovoltaici scelti e secondo il luogo di installazione che è fondamentale per garantire un buon irraggiamento.

Nel tempo i pannelli in silicio presentano un calo di prestazioni "fisiologico" di circa l'0,8-1% all'anno.

Alla data di installazione, pertanto, un pannello avrà rendimento massimo mentre a distanza di 20 anni produrrà mediamente il 20% in meno di energia, a parità di altre condizioni: si tratta di un calo fisiologico dovuto alla degradazione del silicio utilizzato per realizzare l'effetto fotovoltaico. Si considererà nel procedimento estimativo, pertanto, una riduzione della prestazione d'efficienza dell'ordine dell'1% ogni anno, partendo dalla produttività di progetto all'anno di installazione.

La valutazione dell'impianto verrà eseguita considerando un arco di vita utile di venti anni, che è il periodo di tempo coperto dagli incentivi (anche se la vita media di un impianto è superiore): pertanto, l'analisi coprirà l'arco di tempo fino al 2031 supponendo l'impianto sia entrato a regime per la prima annualità completa nell'anno 2011.

Non si considererà il valore residuo dell'impianto alla data di scadenza dei 20 anni poiché si ritiene esso possa essere comparabile con i costi di smantellamento e smaltimento dello stesso, generando di fatto un profitto residuo nullo.

Procedendo all'applicazione della formula sopra riportata, quindi, si procede fissando inizialmente un saggio di capitalizzazione pari a $r = 7\%$ dedotto dall'analisi di bibliografia tecnica ed economica per imprese con rischio e durata paragonabili a quella in oggetto.

Stante le considerazioni sopra effettuate, quindi, il valore n da applicare nella formula sarà quello relativo alle annualità di calcolo dal 2023 al 2031, pertanto $n = 9$.

Anno	GSE (€/kWh)	Vendita energia (€/kWh)	Produzione (kWh)	Reddito lordo annuo (€)	Spese annue (€)	Reddito netto annuo (€)	
2011	0,384	0,06	190.000,00	84.360,00	5.000,00	79.360,00	
2012	0,384	0,06	188.100,00	83.516,40	5.000,00	78.516,40	
2013	0,384	0,06	186.219,00	82.681,24	5.000,00	77.681,24	
2014	0,384	0,06	184.356,81	81.854,42	5.000,00	76.854,42	
2015	0,384	0,06	182.513,24	81.035,88	5.000,00	76.035,88	
2016	0,384	0,06	180.688,11	80.225,52	5.000,00	75.225,52	
2017	0,384	0,06	178.881,23	79.423,27	5.000,00	74.423,27	
2018	0,384	0,06	177.092,42	78.629,03	5.000,00	73.629,03	
2019	0,384	0,06	175.321,49	77.842,74	5.000,00	72.842,74	
2020	0,384	0,06	173.568,28	77.064,31	5.000,00	72.064,31	
2021	0,384	0,06	171.832,59	76.293,67	5.000,00	71.293,67	
2022	0,384	0,06	170.114,27	75.530,74	5.000,00	70.530,74	
2023	0,384	0,06	168.413,13	74.775,43	6.500,00	68.275,43	
2024	0,384	0,06	166.728,99	74.027,67	6.500,00	67.527,67	
2025	0,384	0,06	165.061,70	73.287,40	6.500,00	66.787,40	
2026	0,384	0,06	163.411,09	72.554,52	6.500,00	66.054,52	
2027	0,384	0,06	161.776,98	71.828,98	6.500,00	65.328,98	
2028	0,384	0,06	160.159,21	71.110,69	6.500,00	64.610,69	
2029	0,384	0,06	158.557,61	70.399,58	6.500,00	63.899,58	
2030	0,384	0,06	156.972,04	69.695,59	6.500,00	63.195,59	
2031	0,384	0,06	155.402,32	68.998,63	6.500,00	62.498,63	
			Reddito netto medio del periodo considerato (2023-2031)				65.353,16

Il valore del reddito annuo netto, stante l'ipotesi di costanza del valore che la formula richiede per ogni annualità, verrà assunto pari alla media aritmetica dei redditi di ogni annualità, ovviamente decrescenti con l'avanzare del tempo a causa delle perdite di rendimento dell'impianto dovute alla vetustà. Dalla tabella sopra riportata pertanto si assumerà **a = 65.353,16 €**.

Fissati tutti i parametri sopra citati, si procede all'applicazione della formula:

$$Vm = A_i = \frac{a(q^n - 1)}{rq^n} = \frac{65.353,16 \text{ €} \times (1,07^9 - 1)}{0,07 \times 1,07^9} = \mathbf{425.791 \text{ €}}$$

A tale cifra va detratto l'importo per far ripartire l'impianto, attualmente spento ed improduttivo, che il sottoscritto ha provveduto a far stimare a ditta specializzata e che è pari a circa **4.000 € (Allegato 5)**.

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna dell'impianto fotovoltaico in oggetto di cui al Rif. 2 è pertanto pari a

VALORE COMMERCIALE IMPIANTO FOTOVOLTAICO RIF. 2 IN COMUNE DI ANCONA

$$426.000 - 4.000 \text{ €} = \mathbf{422.000 \text{ €}}$$

Rif. 3)

Stima a valore venale

Da indagini condotte tramite la consultazione delle Banche dati dell’Agenzia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Ancona, Zona Semicentrale C3, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari per immobili a destinazione magazzini commerciali, in stato conservativo normale, al primo semestre 2022 (**Allegato 4**):

<i>Magazzini</i>
<i>Min. 350 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 480 €/mq (sup. lorda)</i>

Nella scelta del valore unitario da utilizzare, si tiene innanzitutto conto che la posizione del compendio, la mancanza di adeguato spazio di manovra esterno e la vetustà del fabbricato non lo rende facilmente vendibile soprattutto considerata la realtà produttiva del periodo nella zona considerata e la probabile preferenza del mercato ad orientarsi verso immobili di dimensioni più contenute e più recenti.

In ultimo la storia recente di messa in vendita all’asta di tale immobile, conclusasi con il fallimento a seguito di numerosi esperimenti andati deserti, impone al sottoscritto la scelta di un valore unitario che tenga conto che il mercato non ha premiato il cespite alle valorizzazioni di cui ai riferimenti OMI.

Stanti tali considerazioni, pertanto, si utilizzerà un valore unitario di **350 €/mq**.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo leggermente datato, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 0,85.

Rif. 3

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Magazzino	T	812	1	0,85	690

Il valore venale del cespite di cui al Rif. 3 che scaturisce da tale stima, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia/catastale**, è pertanto:

690 mq x 350 €/mq ~ **241.000 €**

Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per il compendio complessivo, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia**, un canone locativo mensile di **€ 1.000/mese**, desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a € 1.000 x 12 mesi = 12.000 €.

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a 12.000 € x 1,01 = 12.120 € ed un relativo REDDITO NETTO pari a 12.120 € x 0,75 = 9.090 €.

Ritenuto congruo fissare il saggio di capitalizzazione per tale immobile a **i = 4%**, quindi, il valore del cespite calcolato per capitalizzazione dei redditi, ipotizzato regolare dal punto di vista urbanistico/catastale, è:

$V_r = R_n / i = 9.090 / 0,04 \sim \mathbf{227.000 \text{ €}}$

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del compendio in oggetto di cui ai Rif. 3 è pertanto pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate detratto del costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come ipotizzata a pagina 9. Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE COMPENDIO PRODUTTIVO RIF. 1 IN COMUNE DI ANCONA

*(241.000 € + 227.000 €) / 2 - 5.000 € = **229.000 €***

Conclusioni e sintesi risultati

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna degli immobili che il sottoscritto ha avuto incarico di stimare, pertanto, detrato (per i soli fabbricati, ove necessario) degli oneri sanzionatori così come stimati a pagg. 8 e 9, è il seguente:

Cespiti in Comune di Ancona

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consist.cat.	Valore
1	Fabbricati	143	466	1	D/8 - Fabbricati commerciali	-	771.000 €
2	Fabbricati	143	466	2	D/1 - Opificio (fotovoltaico)	-	422.000 €
3	Fabbricati	42	389	11	C/2 - Magazzini e locali deposito	778 mq	229.000 €

Ancona, 17 gennaio 2023

Il tecnico incaricato dalla procedura
ing. Stefano Fedecostante



Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Atti urbanistici di riferimento

Allegato 3: Elenco gravami

Allegato 4: Valori unitari di riferimento

Allegato 5: Preventivo di spesa ripristino impianto fotovoltaico

Dichiarazione di responsabilità dell'Esperto stimatore e prescrizioni di utilizzo del presente elaborato

In merito alle valutazioni riguardanti la situazione urbanistica/catastale/strutturale, le difformità, le modalità e i costi delle eventuali sanatorie degli immobili stimati si fa presente che esse scaturiscono da indagini, accessi agli atti e colloqui eseguiti dall'Esperto alla data di perizia. Parimenti i costi ritenuti necessari per le pratiche di sanatoria sono una stima di massima ipotizzata dall'Esperto secondo la propria esperienza e/o i dettami concordati al momento con i tecnici di turno degli Enti con cui lo stesso ha avuto modo di interloquire, i quali in nessun caso rilasciano certificazioni scritte o simulazioni di calcolo preventive e vincolanti su tali argomentazioni.

Stante l'usuale tempistica che di norma prevede lunghi intervalli di tempo tra la redazione della stima e la reale alienazione del bene, durante i quali possono variare le normative edilizie, le tariffe, lo stato manutentivo e finanche le interpretazioni e gli interlocutori, l'Esperto declina ogni responsabilità in merito all'aggiornamento ed alla attualità – attuabilità delle informazioni riportate nel proprio elaborato peritale, nonché all'eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie presenti presso gli Enti al momento di redazione della stima, dall'Esperto non reperite poiché non consegnategli dalle Autorità per qualsivoglia motivazione.

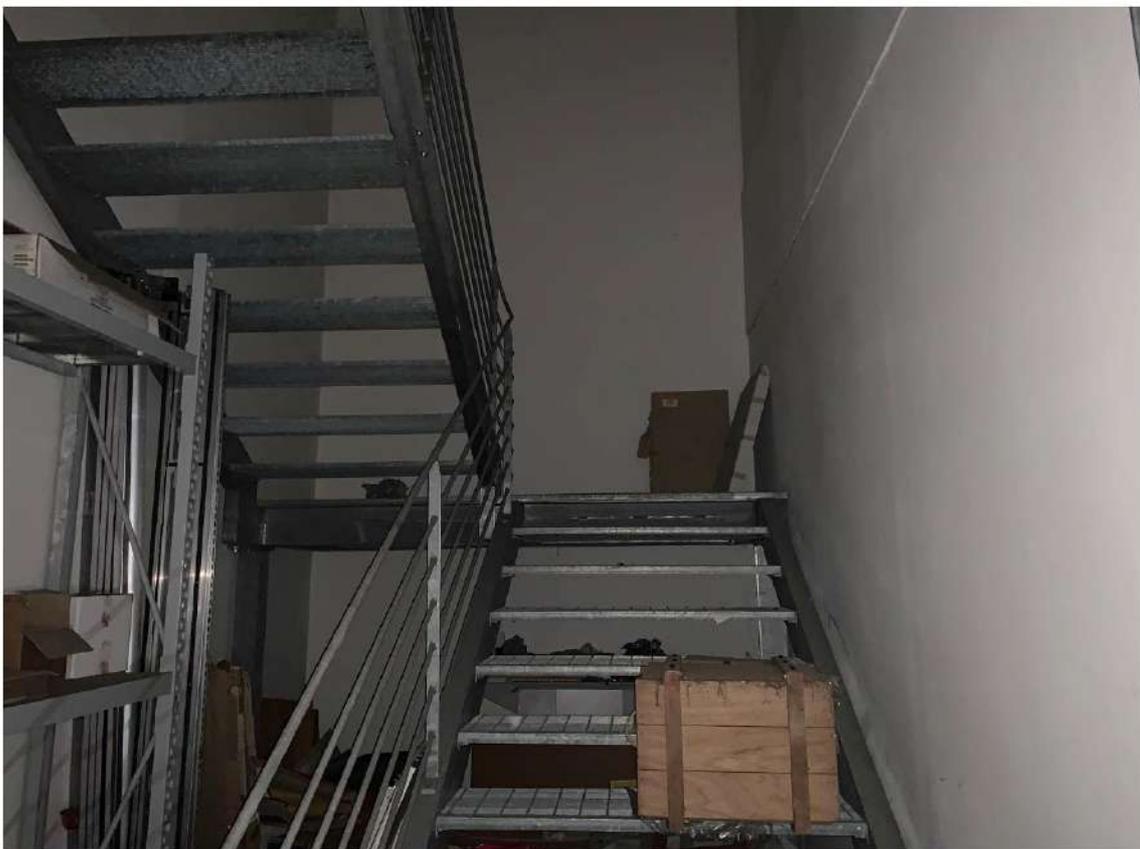
Il presente elaborato è stato redatto dall'Esperto ai soli fini di utilizzo intrinseco alla procedura indicata in epigrafe, compilato secondo le specifiche richieste ed esigenze impartite dal quesito a lui posto. Se ne vieta pertanto la riproduzione, l'utilizzo e la diffusione all'esterno della procedura senza la sua preventiva autorizzazione, anche per evitarne errate interpretazioni o deduzioni che potrebbero scaturire in altri ambiti.

Documentazione fotografica Rif. 1, 2















Documentazione fotografica Rif. 3





