

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento [REDACTED] - R.F. 31/2020

Valutazione beni immobili

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ha ricevuto in data 20 luglio 2020, dal G.D. del
procedimento in epigrafe indicato, [REDACTED], a seguito di istanza del curatore dott.
[REDACTED] incarico di compiere valutazione del comparto immobiliare di proprietà della
società fallita.

Alla presenza di alcuni rappresentanti della ditta fallita si è proceduto in data **31 agosto** u.s. ad
esperire sopralluogo presso gli immobili in oggetto, siti in Comune di Belvedere Ostrense (An) in via
San Giovanni - località Madonna del Sole.

Identificativi catastali

I cespiti oggetto di valutazione, sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Belvedere

Ostrense ai seguenti identificativi (v. [Allegato 1](#)):

Cespiti in Comune di Belvedere Ostrense (An)

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Fabbricati	20	86	-	D/1 - Opificio	-	15.483,38 €
2	Fabbricati	20	94	-	D/1 - Opificio	-	12.466,00 €
3	Terreni	20	98	-	Area rurale	46 mq	-
4	Terreni	20	99	-	Seminativo arborato	1.717 mq	R.D. 4,43 € R.A. 5,76 €
5	Terreni	20	100	-	Seminativo arborato	1.880 mq	R.D. 7,28 € R.A. 8,25 €
6	Terreni	20	117	-	Seminativo arborato	97 mq	R.D. 0,25 € R.A. 0,33 €
7	Terreni	20	118	-	Seminativo arborato	32 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,14 €
8	Terreni	20	165	-	Seminativo	968 mq	R.D. 2,75 € R.A. 3,75 €
9	Terreni	20	168	-	Seminativo	568 mq	R.D. 1,61 € R.A. 2,20 €
10	Terreni	20	169	-	Seminativo	1.124 mq	R.D. 3,19 € R.A. 4,35 €
11	Terreni	20	135	-	Seminativo arborato	179 mq	R.D. 0,37 € R.A. 0,55 €

Nota:

La planimetria catastale del sub 94 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 derivazione del mappale 94 dal mappale 86 per cui era stata effettuata un'errata variazione di identificativo che ha portato ad un riallineamento d'ufficio con rendita proposta.

[REDACTED]

Provenienza e passaggi di proprietà (v. Allegato 1)

In merito ai soli fabbricati di proprietà della fallita, siti in Comune di Belvedere Ostrense (An) essi sono stati edificati direttamente dalla [REDACTED] negli anni 1962-1965, poi ampliati nell'anno 1995 dalla allora divenuta proprietaria, [REDACTED]
[REDACTED]

Essi sono pervenuti in possesso alla [REDACTED] a seguito di atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] stipulato in data 27.11.2001 e successiva.

La stessa provenienza si può riscontrare per i terreni di cui ai Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 11.

Quanto ai terreni di cui ai Rif. 8, 9, 10, essi sono confluiti nel patrimonio immobiliare della società fallita a seguito di atto pubblico di compravendita del 01/04/2003 - Trascrizione in atti dal 10/04/2003 - Repertorio n. 23720 - [REDACTED] [REDACTED] - Registrazione: n. 4856.1/2003).

Descrizione cespiti

Rif. 1, 2 descrizione generale) Gli immobili da valutare costituiscono nel loro complesso un compendio a destinazione produttiva situato nel comune di Belvedere Ostrense, lungo la S.P. Jesi - Monterado, in località denominata Madonna del Sole, in zona debolmente antropizzata a destinazione prevalente commerciale/produttiva al margine est del territorio comunale.

Il centro del Comune di Belvedere Ostrense è distante circa 1,5 chilometri.

In particolare la posizione dell'immobile può dirsi, in relazione a tipologia e destinazione, mediamente appetibile, stanti la non immediata vicinanza all'autostrada Adriatica A14 e alla SS76 della Vallesina.


I cespiti costituiscono un complesso produttivo realizzato in epoche differenti, con nucleo storico edificato negli anni 1962-1965 e ampliamento nell'anno 1995. Esso è composto da due plessi collegati da un manufatto con struttura in acciaio e tamponature e copertura in telo di pvc. La proprietà dichiara che tale manufatto non è stato dichiarato né urbanisticamente né catastalmente poiché della tipologia mobile denominata "copri/scopri", nel periodo di messa in opera installabile autonomamente e senza alcuna richiesta di autorizzazione.

La tipologia di struttura ed il telo, tuttavia, da un attento esame non denotano frequenti aperture e chiusure, necessarie perché la struttura stessa sia catalogata come "mobile" o ad uso temporaneo, quanto un reale utilizzo fisso come volume aggiuntivo.

Ulteriore ampliamento di stessa tipologia, non dichiarato urbanisticamente né catastalmente, è stato realizzato in aderenza alla porzione più recente del compendio, sul lato nord prospiciente la pubblica via, anch'esso utilizzato come magazzino e permanentemente chiuso, mancante pertanto del requisito di "mobilità" e "temporaneità" richiesto dalla norma per l'edificazione libera.

Si procederà ad ignorare pertanto tali due volumetrie nella stima del compendio, non possedendo le stesse i requisiti normativi e tipologici per essere considerate volumi chiusi.

Rif. 1) L'immobile storico, di cui al Rif. 1, edificato in due fasi successive rispettivamente negli anni 1962 e 1965, è di forma rettangolare con 3 campate affiancate, due più larghe ed una più stretta, a struttura mista in muratura e c.a., pannellature perimetrali in elementi modulari termicamente isolati e




copertura a volte sostenuta da strutture reticolari metalliche. Il manto di copertura è in eternit controsoffittato non bonificato con porzioni traslucide in materiale plastico per coadiuvare l'illuminazione, presentante numerosi cedimenti che provocano infiltrazioni all'interno dello spazio produttivo. Non sono presenti nello spazio produttivo suddivisioni interne se non per piccole zone in prossimità del lato ovest e degli spigoli sud-est e nord-est ove sono stati ricavati dei vani di servizio per l'attività svolta all'interno del capannone (spogliatoi, servizi igienici, magazzini, locali tecnici, area mostre), accessibili sia dal medesimo mediante varie aperture, sia dall'esterno. In taluni casi le tramezzature di divisione tra area produttiva e aree di servizio (es. sala mostre) sono ampiamente fessurate e necessiterebbero di ripristino.

Gli infissi esterni sono in ferro, del tipo a nastro.

Le condizioni manutentive del capannone sono scarse, il pavimento industriale è rovinato in più punti così come la copertura in eternit rimaneggiata e necessitante di numerosi ripristini.

In aderenza al corpo storico e ad esso collegata è presente una palazzina uffici, di forma rettangolare a due piani con struttura in c.a. e tamponature in muratura. Le finestre sono di tipo a nastro in alluminio e vetrocamera, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, con rampa scala in c.a. rivestita in travertino e infissi interni in legno. Gli impianti presenti negli uffici, oltre a elettrico ed idrico, sono di riscaldamento e raffrescamento. Le condizioni manutentive della palazzina sono soddisfacenti.

Rif. 2) Il Rif. 2 è invece stato edificato in due fasi, la prima ante 1962 (era già presente nelle planimetrie di progetto del Rif. 1 del 1962 e catalogata come deposito di legname) e la seconda nel 1995. La porzione storica collegata al Rif. 1 dal sopraddetto volume "copri/scopri" non asseverato (il deposito di legname), posta in direzione ortogonale allo stesso, è realizzata con struttura mista tradente edificazione in epoche successive: in c.a. e muratura la più datata e in c.a.p. la più recente, a due campate affiancate equivalenti, la copertura a due falde ha struttura portante in travetti d'acciaio, su cui sono poggiati tavelloni in laterizio e soprastante manto in tegole marsigliesi per la porzione più recente e manto in eternit per la più datata. I pavimenti sono costituiti da gettata in c.a. rinforzata al quarzo, in più punti rimaneggiata, la copertura è anch'essa rimaneggiata ed in cattive condizioni. Lo



spazio interno è completamente indiviso, sono presenti due tettoie inglobate all'interno della struttura "copri/scopri" di collegamento al Rif. 1.

La porzione che costituisce l'ampliamento più recente, datato 1995, è posizionata ortogonalmente alla precedente e ad essa aderente e collegata internamente, ha struttura portante in c.a.p., tamponature in pannelli coibentati, copertura piana con lucernai e controsoffitti modulari ispezionabili parzialmente crollati, gli infissi sono in alluminio del tipo alto a nastro, i pavimenti sono industriali con finitura al quarzo. Lo spazio interno è indiviso ed aperto, con una sola piccola porzione chiusa da pennellatura ove è stato realizzato al piano terra un vano magazzino ed al piano primo una sala riunioni e mensa, accessibile mediante rampa scala in ferro interna al capannone.

Esterni, impianti e pertinenze) Il compendio è dotato di impianti elettrico, idrico, di aspirazione, antincendio, questi ultimi da adeguare normativamente.

La corte pertinenziale del compendio è trattata ad asfalto in più punti rimaneggiato e con avvallamenti, di forma trapezoidale, pianeggiante, oltreché recintata sul perimetro ed accessibile mediante cancello carrabile elettrico in ferro prospiciente la pubblica via.

Completa la consistenza un'ampia tettoia a sbalzo metallica posta in aderenza sul lato ovest del corpo storico di cui al Rif. 1 a protezione dell'ingresso dagli eventi atmosferici. Di fronte alla stessa, in aderenza al confine, è presente altra tettoia a protezione di alcuni posti auto.

Consistenze) L'ampiezza commerciale del Rif. 1 è pari a **6.490 mq** complessivi per la porzione produttiva/vani di asservimento, con altezza interna che va da un minimo di 4,50 ml sotto il ad un massimo di 9,40 ml al punto più alto della volta per le due campate principali mentre la campata più stretta ha altezza minima 3,72 ml e massima 5,20 ml. La palazzina uffici, con altezza pari a 3,07 al piano terra e 3,00 ml al piano primo, ha consistenza complessiva di circa 160 mq a piano, quindi **320 mq complessivi**. La porzione a due piani in aderenza sul lato est destinata a magazzino è ampia complessivamente circa **110 mq**. La corte di pertinenza ha invece ampiezza pari a **3.839 mq**.

Quanto al Rif. 2, l'ampiezza dell'edificio con tetto a falde meno recente è pari a **1.230 mq** complessivi, mentre quella dell'ampliamento più recente, ad esso ortogonale, è di **2.120 mq**. L'area al

primo piano destinata a sala riunione/mensa/ufficio è invece ampia **53 mq**. La corte di pertinenza ha invece ampiezza pari a **3.690 mq**.

Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) L'insieme di questi mappali costituisce appezzamento di terreno adiacente al compendio di cui ai Rif. 1, 2 sul lato sud. Di forma rettangolare allungata e in cospicuo declivio, è edificabile secondo i seguenti parametri (NTA PRG di Belvedere Ostrense art. 19/a - Sottozona D1 di completamento produttivo):

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,60 mq/mq

Lotto minimo: 500,00 mq

Altezza massima: ml 8,50 esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi ed attrezzature tecnologiche;

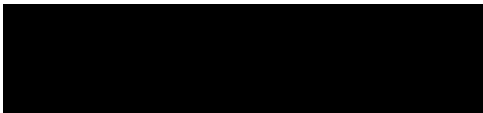
Distacchi dai confine: minimo ml 5,00

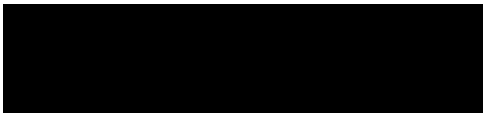
Distanza dalla strada: minimo ml 5,00

È inoltre specificato che è consentita per ogni fabbricato, sempre nel rispetto degli indici della zona, la realizzazione di un alloggio, per il personale di custodia e/o di gestione, di superficie utile abitabile massima di 110 mq di SUL. L'alloggio del custode e/o del gestore non è compreso nel calcolo dell'utilizzo fondiario.


Nonostante quanto sopra riportato in termini di NTA di PRG, l'appezzamento in oggetto costituito dai mappali sopra citati, per morfologia ed altimetria risulta decisamente scomodo per l'edificazione di fabbricati autonomi. Trattandosi di terreno in forte declivio e molto allungato, risulta quasi impossibile edificarvi un fabbricato isolato che sia fruibile operativamente da un'attività produttiva. Il valore degli stessi, di superficie complessiva pari a **6.432 mq** sarà pertanto calcolato tenendo conto che gli stessi non sono propriamente vendibili come terreni edificabili ma che piuttosto risultano sottoponibili a trasferimento di cubatura al lotto principale o a lotti limitrofi.

Rif. 11) Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno in aderenza alla corte esclusiva del Rif. 2, ad esso collegata e trattata a manto erboso. Si valuterà pertanto alla medesima stregua dei Rif. 3,4,5,6,7,8,9,10 come mera capacità edificatoria da poter trasferire al lotto principale o a lotti limitrofi per un ipotetico ampliamento. La sua capacità edificatoria è pari a **179 mq**.





Stato di occupazione fabbricati

Gli spazi sia del compendio in Comune di Belvedere Ostrense che risultano occupati
dalla  Quelli di Belvedere Ostrense in forza di contratto di locazione,



Controllo atti abilitativi fabbricati (v. Allegato 2a - 2b - 2c)

Comune di Belvedere Ostrense (An)

Rif. 1, 2) Si è proceduto in data 02.09.2020 ad inoltrare telematicamente istanza di accesso agli atti urbanistici relativi al compendio di Belvedere Ostrense, al fine di valutarne la regolarità urbanistica.

In data 23.10.2020 il Comune di Belvedere Ostrense ha messo a disposizione del sottoscritto le pratiche che sono risultate le seguenti:

Rif. 1 (v. Allegato 2a)

Edificazione originaria del capannone in due fasi, la prima asseverata da **Nulla Osta alla Costruzione n. 76/1962 del 14.09.1962** per "Costruzione di Stabilimento" con successivo **Nulla Osta per Ampliamento rilasciato in data 22.11.1965**.

È presente agli atti una prima **autorizzazione di abitabilità**, rilasciata per la sola prima porzione in data **10.09.1964**.

La seconda fase è stata asseverata mediante **Permesso di Costruzione n. 169 del 15.11.1968 e successiva autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20.11.1969**.

Sono state altresì reperite e controllate le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 24/90 del 19.10.1990 per opere di pertinenza per l'adeguamento di una cabina elettrica esistente.


Concessione edilizia n. 12/90 del 21.06.1990 per costruzione di scala esterna in c.a.

Concessione edilizia n. 13/90 del 21.06.1990 per costruzione di una vasca stagna in c.a.

Concessione edilizia n. 3/92 del 24.02.1992 e successiva Variante n. 3/92/V1 del 13.07.1992 per cambio di un prospetto esterno mediante sostituzione di alcune finestre con delle porte, posa in opera di sottostazioni e aspiratori per la fuoriuscita dei residui della lavorazione - in variante: modifiche al prospetto principale, pilastri, giunto tecnico, cornicioni, solai.

Concessione edilizia prat. n. 611 del 04.12.1995 e Concessione edilizia prat. n. 612 del 04.12.1995 entrambe rilasciate con **Concessione n. 8/96, mai ritirata e quindi archiviata ed annullata** dal Comune di Belvedere Ostrense (era relativa a ulteriore cabina elettrica e suo ampliamento, probabilmente non più realizzato).

Concessione edilizia n. 7/96 del 27.04.1996 per modifica prospetti esterni per realizzazione di n. 5 aperture.



DIA 10/97 del 11.02.1997 per realizzazione locale in muratura per installazione pompa antincendio.

Concessione edilizia n. 2/99 del 15.04.1999 per modifica prospetto principale e retrospetto per realizzazione n. 4 uscite di emergenza.

DIA n. 262/2001 del 26.06.2001 per manutenzione straordinaria del laboratorio, interna ed esterna.

DIA n. 30/2004 del 09.06.2004 per manutenzione straordinaria dei paramenti esterni di un accessorio.

DIA n. 2/2005 del 08.02.2005 per rifacimento porzione di fabbricato danneggiata da eventi atmosferici.

DIA n. 45/2005 del 01.06.2005 prot. 3513 per adeguamento statico copertura del laboratorio danneggiata da eventi atmosferici.

DIA n. 47/2006 del 20.09.2006 per realizzazione di pensilina.

DIA n. 16/2007 del 16.03.2007 per rifacimento piazzale esterno e muro di confine a contenimento del terreno adiacente.

DIA n. 40/2009 del 05.08.2009 per controventatura della copertura in acciaio mediante inserimento dei tiranti a completamento dei lavori della DIA sopra riportata del 2005.

DIA n. 42/2009 del 21.09.2009 per sostituzione degli infissi esterni della palazzina uffici e l'area esposizione sul fronte.

DIA n. 28/2010 del 27.04.2010 e Variante DIA n. 61/2010 del 23.10.2010 per opere di manutenzione straordinaria interne.

Da un colloquio con rappresentanti della società fallita, che hanno messo a disposizione del sottoscritto alcuni documenti, risulterebbero depositate anche le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia prat. n. 296 del 14/10/1992 per costruzione scala esterna in c.a.;

DIA prat n.798 del 26/04/1997 in variante alla DIA n. 10/97 sopra reperita;

DIA prat n.769del 28/07/1997 per modifiche all'impianto di aspirazione.

Queste tre pratiche, tuttavia, non sono state reperite dai tecnici comunali di Belvedere Ostrense. La proprietà tuttavia non ha saputo fornire al sottoscritto alcuna controprova asseverante il deposito, né copia delle pratiche stesse.

Alla luce di quanto esposto, pertanto, esse non verranno considerate.

Rif. 2 (v. Allegato 2b)

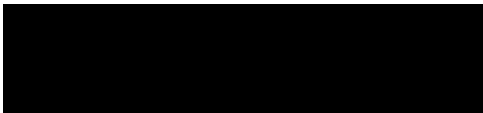
Edificazione del capannone in ampliamento al deposito legname originario in due fasi, la prima asseverata da **Concessione edilizia n. 10/95 del 17.08.1995** per "Costruzione di un capannone ad uso deposito di semilavorati" con successiva Variante con **Concessione edilizia n. 10/95/V.1 del 12.07.1996**.

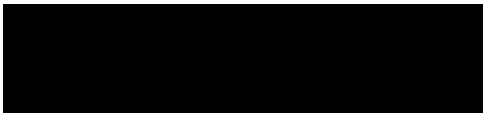
In data **02.10.1996** è stata rilasciata **Autorizzazione di agibilità n. 14/96**.

Concessione Edilizia n. 11/2001 del 16.07.2001 per apertura n. 2 porte di emergenza.

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 e piccole opere accessorie. A seguito di confronto con i tecnici comunali, le difformità risultano sanabili tramite la redazione di n. 2 pratiche CILA in Sanatoria con la corresponsione di una sanzione complessiva pari a € 2.000 oltre agli oneri tecnici necessari alla redazione delle pratiche e delle successive variazioni catastali che il sottoscritto stima in ulteriori € 3.000. 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.

Non risultano pratiche edilizie depositate inerenti la realizzazione di tettoia a copertura di alcuni posti parcheggio nel piazzale.













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 seguenti formalità pregiudizievoli in ordine cronologico (v. Allegato 3):









1. ISCRIZIONE CONTRO 16.02.2001 REG.PART. 514 REG.GEN. 2829

 Rep. 56602 del 13.02.2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di  contro   
  

Presente annotazione del 17.09.2015 per modificazione di mutuo Reg. part. 1948 - Reg. gen. 15017.






Colpisce: il Rif. 1

2. ISCRIZIONE CONTRO 16.02.2001 REG.PART. 515 REG.GEN. 2829

 Rep. 56603 del 13.02.2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di  contro   
  

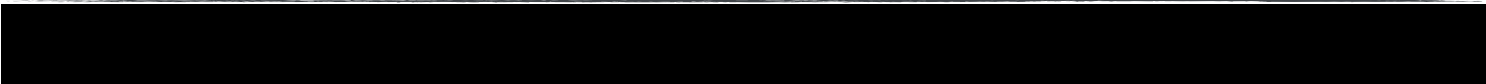
Colpisce: il Rif. 1

3. ISCRIZIONE CONTRO 25.10.2005 REG.PART. 6740 REG.GEN. 25886

 Rep. 61015/17621 del 20.10.2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di  contro  


Colpisce: il Rif. 1

4. ISCRIZIONE CONTRO 30.04.2009 REG.PART. 2165 REG.GEN. 9469



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.) [REDACTED].

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 adoterà 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.

Terreni edificabili

Quanto alla stima dei terreni edificabili, si procederà attraverso l'utilizzo dell'**incidenza dell'area**, effettuata calcolando preliminarmente il valore venale dei fabbricati che potrebbero essere edificati all'interno del lotto con l'adozione di parametri riferiti a edifici di caratteristiche similari forniti dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio - OMI corretti da opportuni coefficienti ed eventualmente da esperienze e confronti con fabbricati delle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze; a seguito del suddetto calcolo si procede a determinare la quotazione del lotto moltiplicando il valore ottenuto come sopra per un coefficiente detto di "incidenza dell'area". Tale metodo di stima dipende dalla potenzialità di "trasformazione" che le aree possiedono. Infatti il loro valore (aree nude) dipende dalla possibile loro mutazione in senso edificatorio (aree costruite). La cubatura ammissibile (quantità) e la destinazione d'uso della stessa (qualità) determinano essenzialmente il valore dell'area; ciò che rende appetibile l'area è la sua potenzialità di trasformarsi in altro bene economico, a seconda delle sue caratteristiche posizionali. L'incidenza del costo dell'area sull'intero costo dell'edificio che, come noto, in base alla teoria del costo al prezzo può essere considerata pari al valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza, varia da un minimo del 15 - 22% ad un massimo del 60% rispettivamente per fabbricati siti in periferia o nel pieno centro di grandi città. In media, per le costruzioni periferiche o semi-periferiche di normale consistenza e ubicazione l'incidenza varia dal 15% al 25%. Di solito, l'incidenza dell'area è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito. Data la diversa struttura dei costi, l'incidenza dell'area varia anche in relazione alla diversa destinazione degli edifici e cioè: residenziale, terziario, industriale-produttivo. L'incidenza del valore dell'area è comunque variabile in dipendenza di almeno due fattori e cioè:

1. della durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata che è minima (6-8 mesi) per i fabbricati produttivi e che risulta di circa 2 anni per una costruzione residenziale di normale consistenza, mentre è di 12-18 mesi per iniziative di piccola consistenza;
2. dell'elevatezza del saggio di remunerazione dei capitali che si vuole adottare.

[REDACTED]

[REDACTED].

Comune di Belvedere Ostrense (An)

Rif. 1, 2)

Stima a valore venale

Da indagini condotte tramite la consultazione delle Banche dati dell'Agencia del Territorio - OMI si apprende che per il Comune di Belvedere Ostrense, Zona Extraurbana R1, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari per immobili a destinazione produttiva risultano, in stato conservativo normale, al primo semestre 2020 (**Allegato 4**):

<i>Capannoni tipici</i>
<i>Min. 200 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 315 €/mq (sup. lorda)</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", sono state reperite per il Comune di Belvedere Ostrense, zona rurale "Madonna del Sole", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "capannoni tipici" che, per fabbricati in buono stato conservativo, risultano (al mese di ottobre 2020) (**Allegato 4**):

<i>Capannoni tipici</i>
<i>Min. 156 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 314 €/mq (sup. lorda)</i>

Nella scelta del valore unitario da utilizzare, si tiene innanzitutto conto che l'immobile è decisamente datato e 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. Stanti tali considerazioni, pertanto, si utilizzerà un valore unitario, per la porzione più datata del compendio (Rif. 1 e deposito legname storico del Rif. 2) pari a **200 €/mq** mentre per la porzione più recente e per la corte pertinenziale un valore unitario di **250 €/mq**.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo non soddisfacente, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 0,85. Si provvederà altresì a considerare la porzione dedicata ad uffici e servizi con un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,10 che tenga conto del maggior pregio di tali aree rispetto a quelle prettamente produttive senza trascurare però che esse non possono essere considerate e commercializzate come uffici a sé stanti ma esclusivamente di asservimento alla realtà produttiva interna. I magazzini verranno computati all'80%.

Rif. 1

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Produzione/asservim esposiz.	T	6.490	1	0,85	5.517
Magazzino	T	110	0,80	0,85	75
Uffici	T-1	320	1,10	0,85	299
Corte esclusiva	T	3839	0,02	0,85	65

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:

$(5.517 + 75 + 299 + 65) \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} \sim \mathbf{1.191.000 \text{ €}}$

Rif. 2

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Dep. Legname originario	T	1.230	1	0,85	1.046
Ampliamento	T	2.120	1	0,85	1.802
Uffici	1	53	1,10	0,85	50
Corte esclusiva	T	3690	0,02	0,85	63

Il valore venale del cespite di cui al Rif. 2 che scaturisce da tale stima, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia/catastale**, è pertanto:

$1.046 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} + (1.802 + 50 + 63) \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} \sim \mathbf{688.000 \text{ €}}$

Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per il compendio complessivo, **nell'ipotesi di completa regolarità urbanistico/edilizia**, un canone locativo mensile di **€ 6.000/mese**, desunto dai valori suggeriti dall'Agazia 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 € 6.000 x 12 mesi = 72.000 €.

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a 72.000 € x 1,01 = 72.720 € ed un relativo REDDITO NETTO pari a 72.720 € x 0,75 = 54.540 €.

Ritenuto congruo fissare il saggio di capitalizzazione per tale immobile a **i = 3%**, quindi, il valore del cespite calcolato per capitalizzazione dei redditi, ipotizzato regolare dal punto di vista urbanistico/catastale, è:

$$Vr = Rn / i = 54.540 / 0,03 \sim \mathbf{1.818.000 \text{ €}}$$

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 12. Nel dettaglio:

VALORE COMMERCIALE COMPENDIO PRODUTTIVO RIF. 1, 2 IN COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

$$[(1.191.000 \text{ €} + 688.000 \text{ €}) + 1.818.000] / 2 - 5.000 \text{ €} \sim \mathbf{1.844.000 \text{ €}}$$

Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11)

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Si procede inizialmente calcolando il valore venale dell'ipotetico edificio realizzabile nell'area secondo le prescrizioni di P.R.G., avendo cura di considerare tutti i parametri in modo da sfruttare il lotto al suo massimo, in termini di volumetria e di commerciabilità, in base alla destinazione d'uso consentita.

Nel dettaglio, considerando l'intera superficie di tutti i mappali considerati e trasferendo la cubatura del mappale 135 (il Rif. 11, troppo contenuto per ospitare un fabbricato indipendente considerate le distanze da osservare dai confini) all'interno degli altri mappali, si ottiene una **S.U.L. complessiva pari a 6.611 mq.**

Considerando inizialmente l'ipotesi di comodo per cui il lotto di cui ai Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 sia pianeggiante ed in grado di essere comodamente edificato, la capacità edificatoria data dalle previsioni di PRG riportate a pagina 7, addizionata di quella trasferita dal mappale 135, sarebbe pari a 0,60 mc/mq e quindi permetterebbe la realizzazione di **6.611 mq x 0,60 mq/mq = 3.966 mq.**

Ipotizzando di riuscire a inserire nel lotto tutta la capacità edificatoria di cui è dotato, al netto delle distanze dai confini, oltre ad un alloggio **di 110 mq per il custode**, si ottiene una corte pertinenziale pari a $(6.432 - 3.966 - 110) \text{ mq} = 2.356 \text{ mq}$.

Valendo pertanto per la scelta dei valori venali unitari da assegnare all'ipotetico fabbricato da erigere sul lotto le medesime considerazioni effettuate a pag. 20 del presente elaborato per il Rif. 2, il valore unitario verrà assunto pari a **250 €/mq per il capannone e 500 €/mq per l'alloggio del custode** e andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata delle unità da stimare.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in precedenza, si tratterebbe di immobili in ottimo stato conservativo poiché nuovi. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato incrementativo pari a 1,20 che tenga conto della differenza tra lo stato reale degli immobili da stimare ed i valori di riferimento, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo.

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizz.	Coeff. età qualità stato	Superf. ragguagliata di calcolo
Capannone	T	3.966	1	1,20	4.759
Corte esclusiva	T	2.356	0,02	1,20	57
Alloggio custode	T	110	1	1,20	132

Il fabbricato nuovo completo di corte e alloggio custode, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale:

$$(4.759 + 57) \times 250 \text{ €/mq} + 132 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 1.270.000 \text{ €}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area nel lotto edificabile in corso di stima, si calcola che essa si attesti al 15% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di fabbricato produttivo in zona artigianale di completamento di piccolo comune, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 10 mesi.

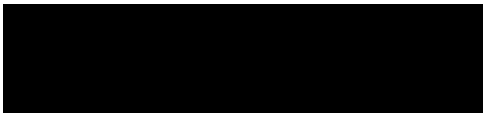
Pertanto l'incidenza dell'area edificabile calcolata secondo l'ipotesi iniziale di comodo per cui il lotto di cui ai Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 sia pianeggiante ed in grado di essere comodamente edificato, sarebbe pari a: $1.270.000 \text{ €} \times 0,15 \sim 190.000 \text{ €}$

Come anticipato a pagina 7, trattandosi tuttavia di terreno in forte declivio e molto allungato, risulterebbe quasi impossibile edificarvi un fabbricato isolato che sia fruibile operativamente da un'attività produttiva.

Il valore del terreno sarà pertanto stimato tenendo conto che lo esso non è propriamente vendibile come terreno edificabile ma che piuttosto risulta sottoponibile a trasferimento di cubatura al lotto principale o a lotti limitrofi. Tale evidenza, a parere dello scrivente, diminuisce sensibilmente la sua appetibilità e produce una riduzione del 60% del valore sopra calcolato con il metodo dell'incidenza.

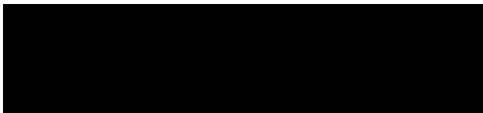
VALORE COMMERCIALE TERRENI EDIFICABILI RIF. 3,4,5,6,7,8,9,10,11 IN COMUNE DI BELVEDERE OSTRENSE

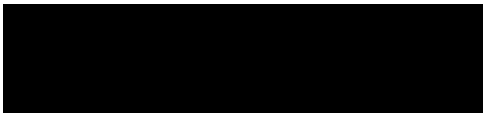
$$190.000 \text{ €} \times 0,40 = \mathbf{76.000 \text{ €}}$$



Rif. 12)







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, detratto (per i soli fabbricati, ove necessario) degli oneri sanzionatori così come stimati a pagg. 12 e 13, è il seguente:

Comune di Belvedere Ostrense (An)

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore
1	Fabbricati	20	86	-	<i>Opificio con uffici e corte</i>	ca. 6.920 mq	<u>1.844.000 €</u>
2	Fabbricati	20	94	-		ca. 3.350 mq	
3	Terreni	20	98	-	<i>Terreno edificabile a destinazione produttiva</i>	46 mq	<u>76.000 €</u>
4	Terreni	20	99	-		1.717 mq	
5	Terreni	20	100	-		1.880 mq	
6	Terreni	20	117	-		97 mq	
7	Terreni	20	118	-		32 mq	
8	Terreni	20	165	-		968 mq	
9	Terreni	20	168	-		568 mq	
10	Terreni	20	169	-		1.124 mq	
11	Terreni	20	135	-		179 mq	

Ancona, 30 ottobre 2020

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegati 2a, 2b, 2c: Atti urbanistici di riferimento

Allegato 3: Elenco gravami

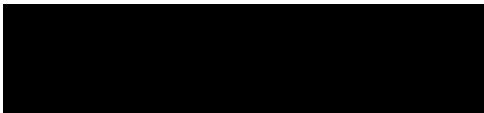
Allegato 4: Valori unitari di riferimento, OMI, Borsino immobiliare



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

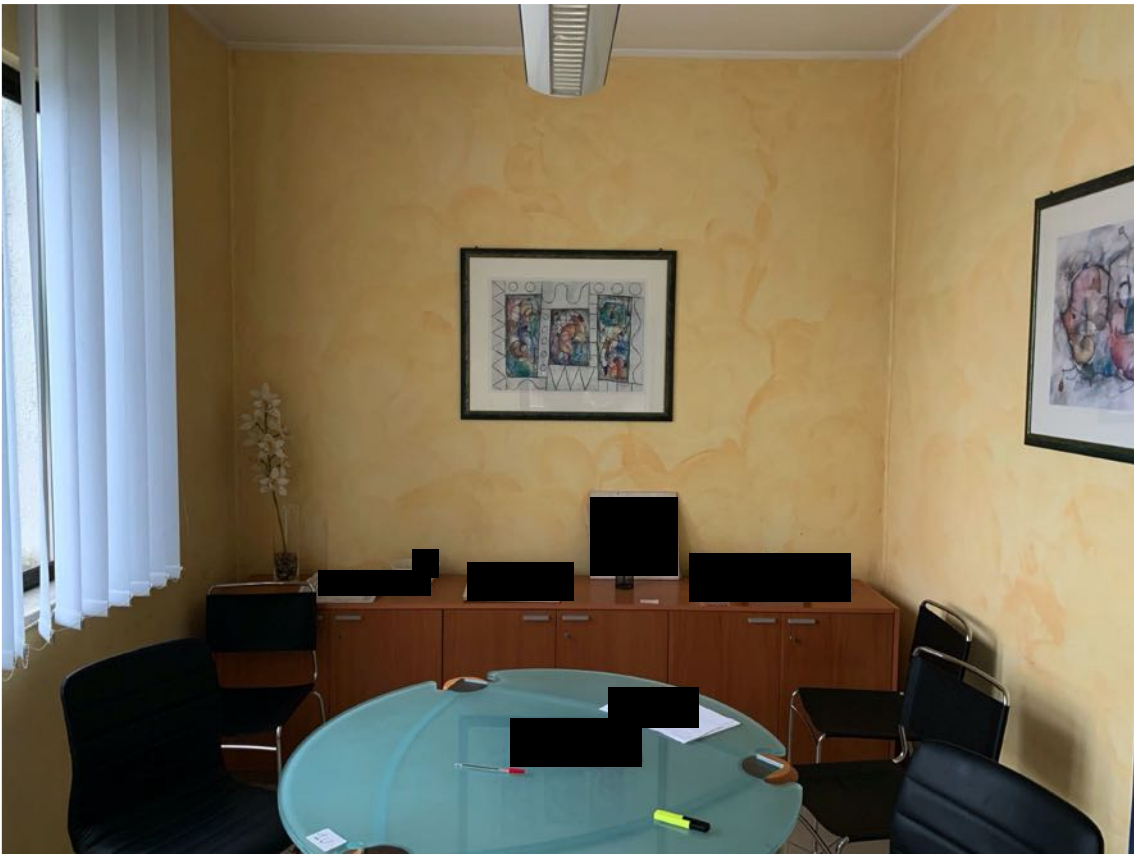
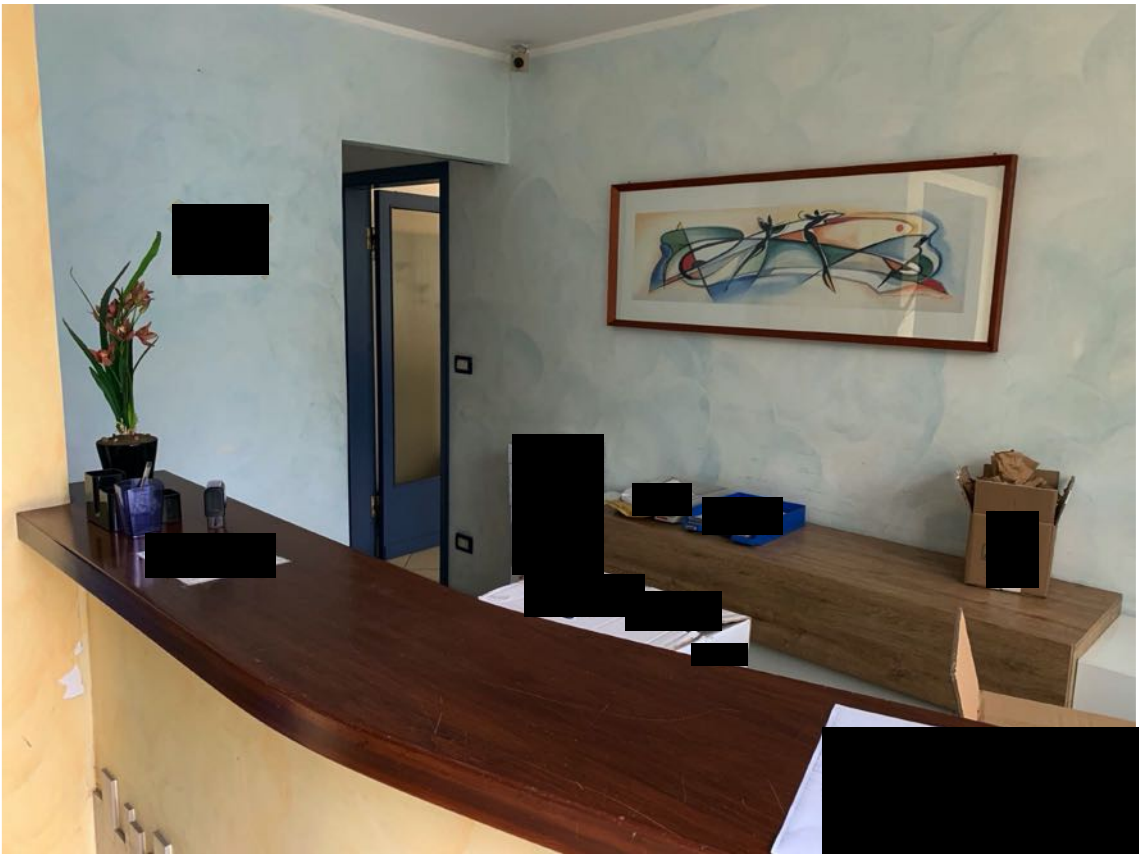
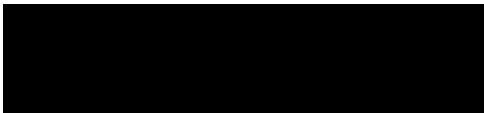
In merito alle valutazioni riguardanti la situazione urbanistica/catastale/strutturale, le difformità, le modalità e i costi delle eventuali sanatorie degli immobili stimati si fa presente che esse scaturiscono da indagini, accessi agli atti e colloqui eseguiti dall'Esperto alla data di perizia. Parimenti 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.

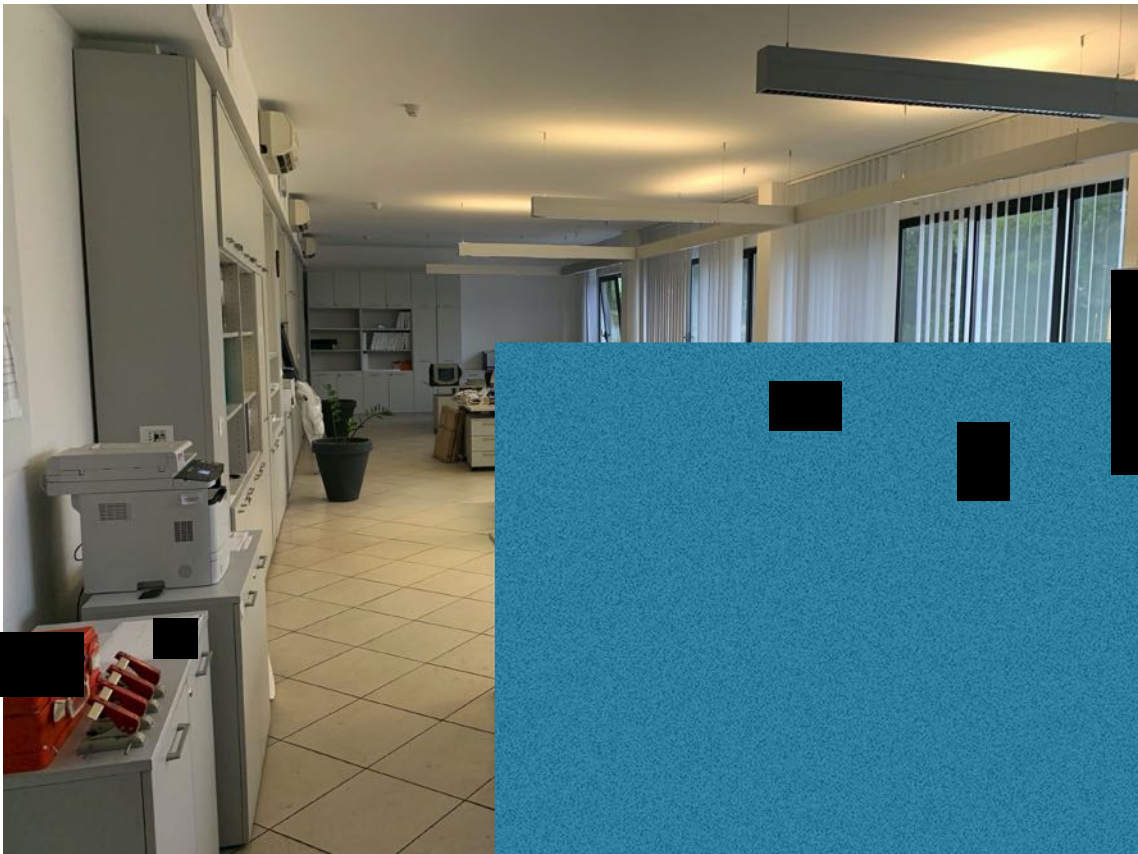
Il presente elaborato è stato redatto dall'Esperto ai soli fini di utilizzo intrinseco alla procedura indicata in epigrafe, compilato secondo le specifiche richieste ed esigenze impartite dal quesito a lui posto. Se ne vieta pertanto la riproduzione, l'utilizzo e la diffusione all'esterno della procedura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

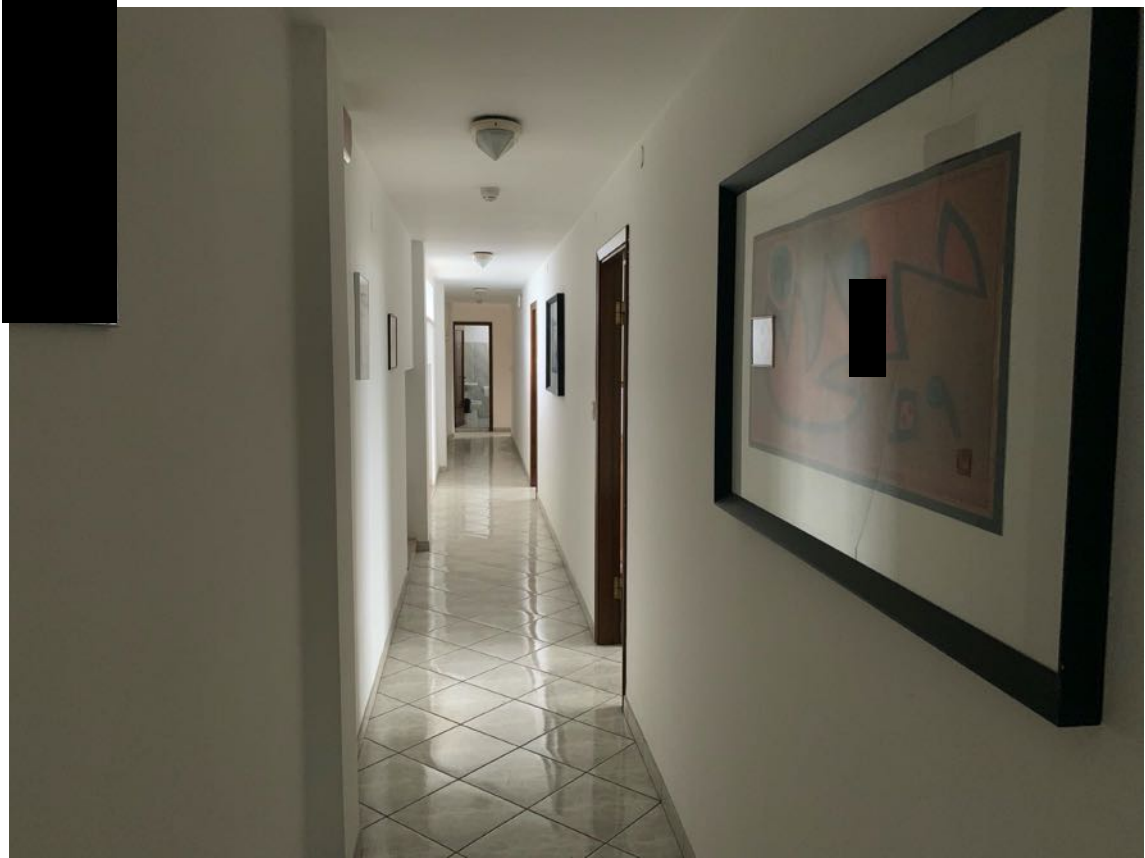


Documentazione fotografica Rif. 1, 2 - Belvedere Ostrense

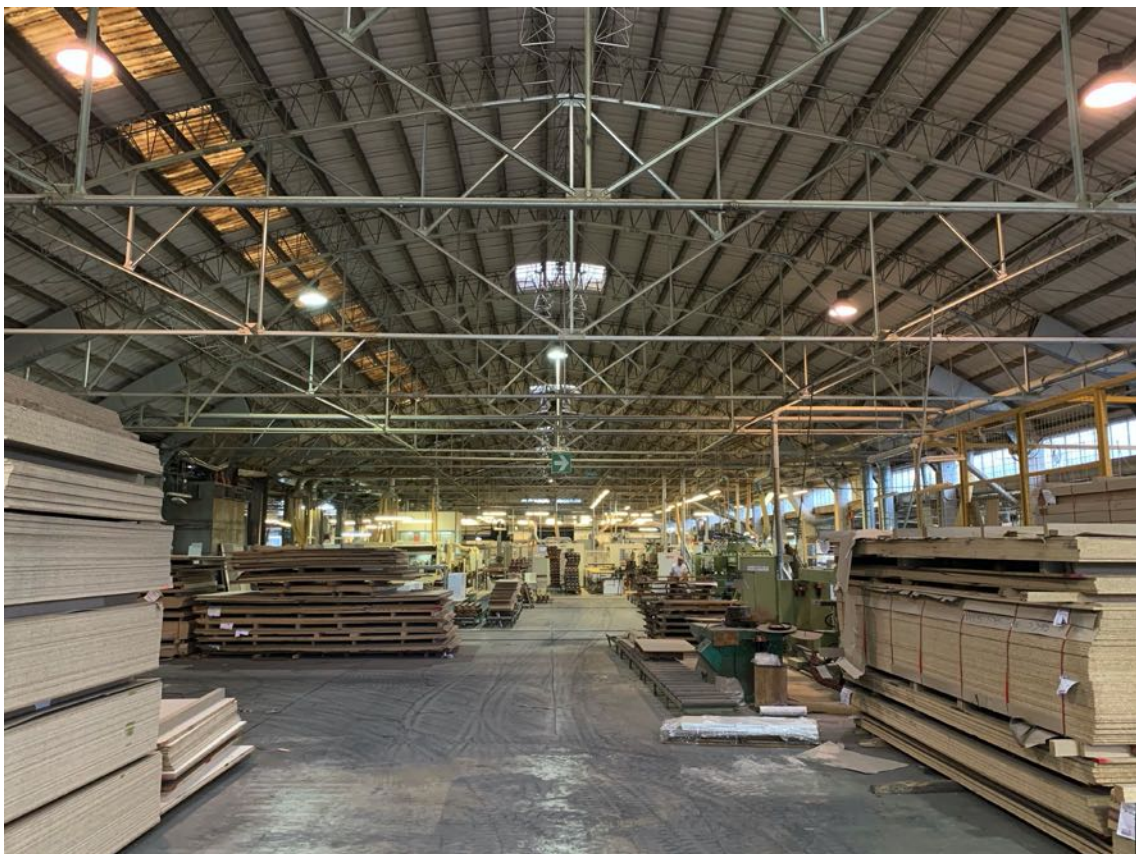






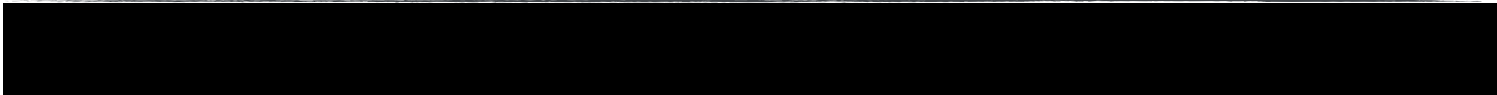
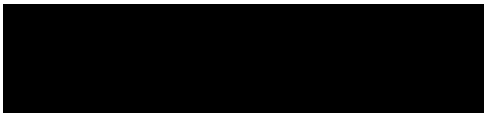






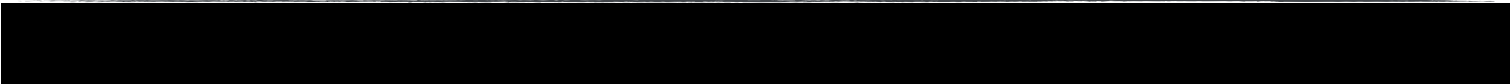
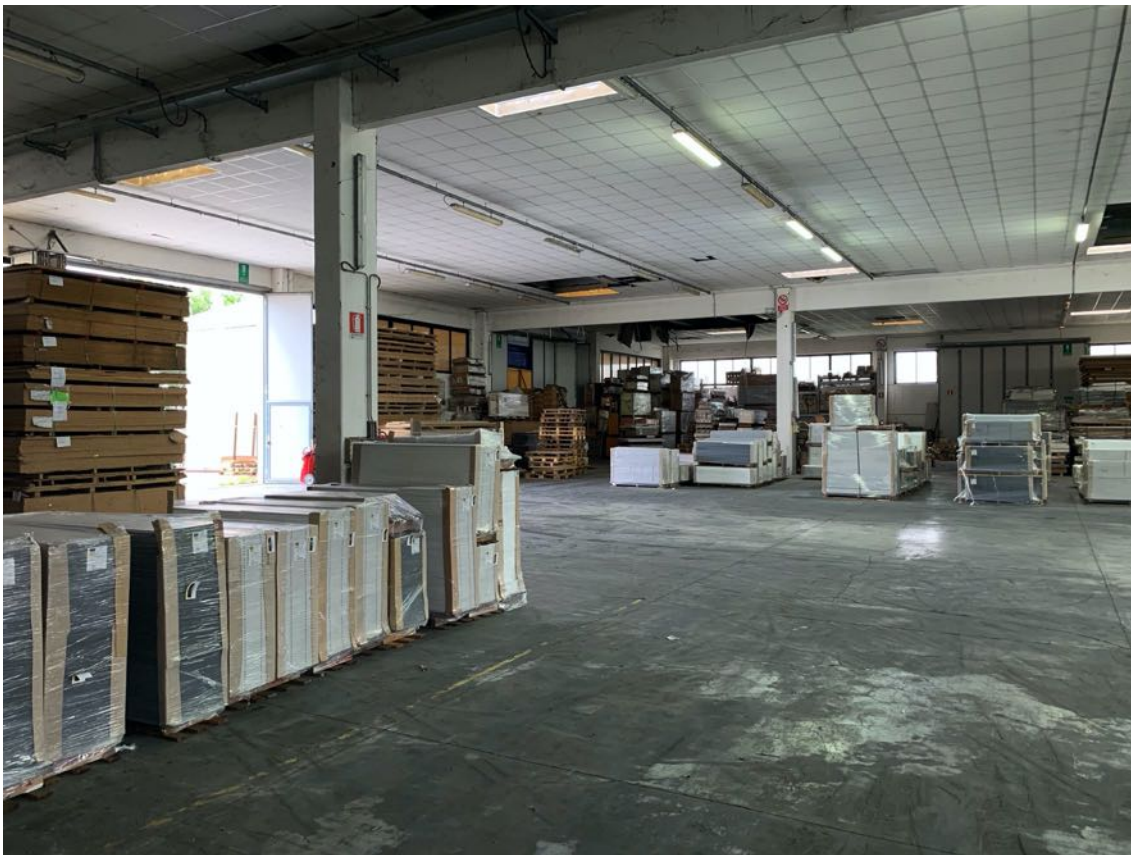
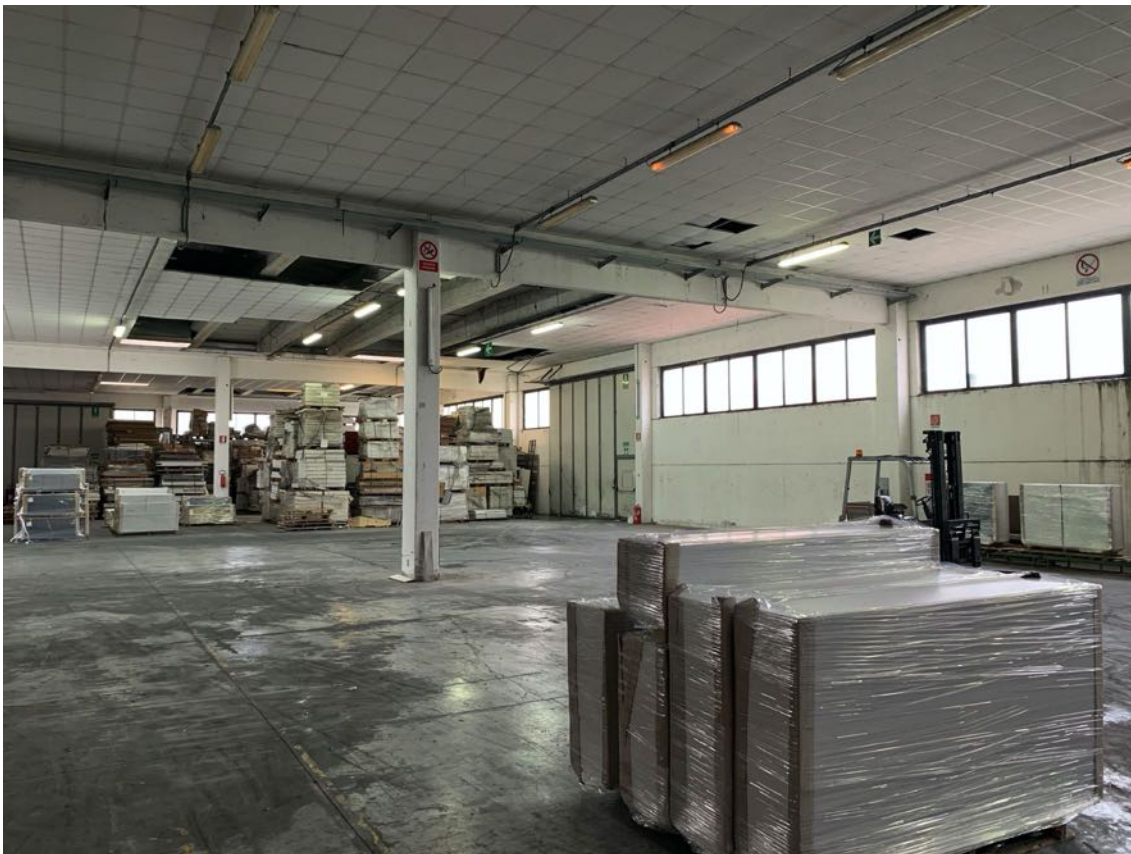
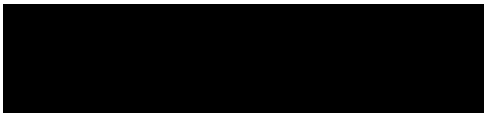




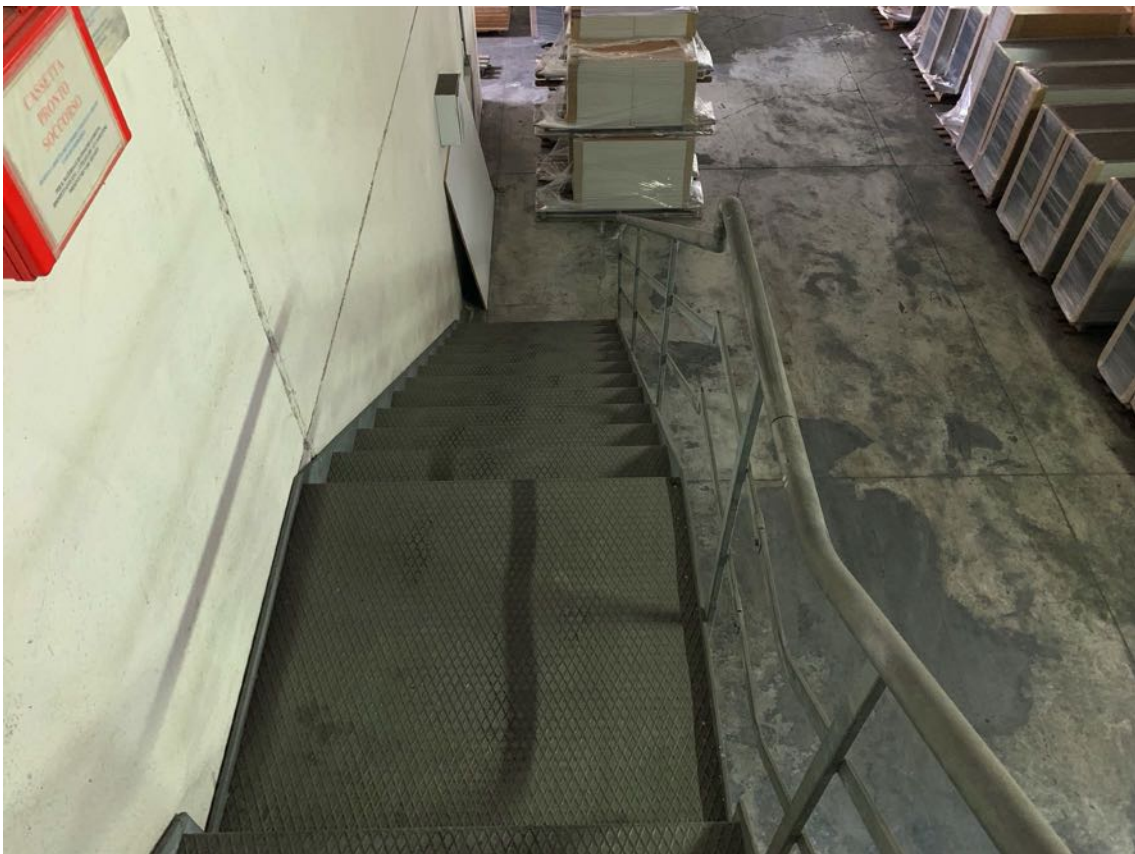
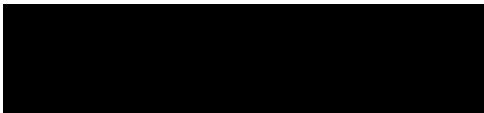










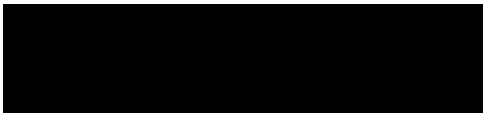






Documentazione fotografica Rif. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 - Belvedere Ostrense





Documentazione fotografica Rif. 12

