

## TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

## SEZIONE FALLIMENTI

[REDACTED] n. 123/2016 R.F.

**Valutazione beni immobili di proprietà ed in fase di confluenza nel patrimonio fallimentare****Premessa ed incarico**

Il sottoscritto Stefano Fedecostante, [REDACTED]

[REDACTED] in data

22.11.2016 ha ricevuto dai Curatori fallimentari della procedura indicata in epigrafe incarico di valutare il comparto immobiliare della società fallita e di stimare altresì il valore di alcuni beni che un socio della fallita ha inteso conferire alla medesima pur se il procedimento di conferimento non è stato ancora perfezionato.

A tal fine è richiesta verifica dello stato d'avanzamento del procedimento mediante il quale tale immobile dovrà confluire nel patrimonio fallimentare, elencando i passaggi da compiere ed i costi da sostenere per il perfezionamento della transazione e specificando se l'attuale stato ne impedisca l'acquisizione e sia ostativo ad una eventuale successiva alienazione dello stesso.

Al sottoscritto è richiesto, come da prassi, di allegare al presente elaborato, qualora li reperisca, copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria, ivi compresi:

1. certificato storico ventennale;
2. mappe o piante;
3. certificati catastali attuali.

Il sottoscritto incaricato accerterà altresì se in merito agli immobili oggetto di stima vi siano opere abusive e, in caso di risposta affermativa, specificherà se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria oltre a far menzione nella relazione tecnica di tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate, allegando il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica, se reperibili, a seconda del tipo di immobile.

Si è proceduto ad esperire sopralluogo esplorativo per prendere visione dello stato dei luoghi in data 24.03.2017 presso gli immobili, siti nei comuni di Trecastelli e Corinaldo (An).



**Identificativi catastali immobili oggetto di stima**

I cespiti attualmente di proprietà della società fallita sono risultati da visura catastale effettuata per nominativo e censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dei Comuni di Trecastelli e Corinaldo (An) (v.

**Allegato 1).**

***Cespiti in Comune di Trecastelli (An) - angolo via Vallisce/via Meucci***

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Terreni	2	939	3	F/1 - Area urbana	541 mq	-
2	Terreni	2	967	1	F/1 - Area urbana	31 mq	-
3	Terreni	2	983	-	F/1 - Area urbana	35 mq	-
4	Terreni	2	940	3	F/1 - Area urbana	496 mq	-

***Cespiti in Comune di Corinaldo (An) - via Nevola, 16***

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
5	Fabbricati	38	579	6	C/1 - Negozio	51 mq	600,54 €

I cespiti che il socio della fallita ha inteso far confluire nel patrimonio della società, il cui procedimento di conferimento non è ancora terminato, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli (An) ai seguenti identificativi (v. **Allegato 1**):

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
●	●	●	●	●	●	●	●
●	●	●	●	●	●	●	●
●	●	●	●	●	●	●	●
●	●	●	●	●	●	●	●
●	●	●	●	●	●	●	●



**Stato di possesso ed occupazione dei beni - contratti di locazione e leasing**

Rif. 1, 2, 3, 4) N. 2 lotti di terreno affiancati non edificati e liberi alla data di sopralluogo.

Rif. 5) Unità immobiliare destinata ad attività commerciale libera alla data di sopralluogo.

Rif. 6, 7, 8, 9) [REDACTED]

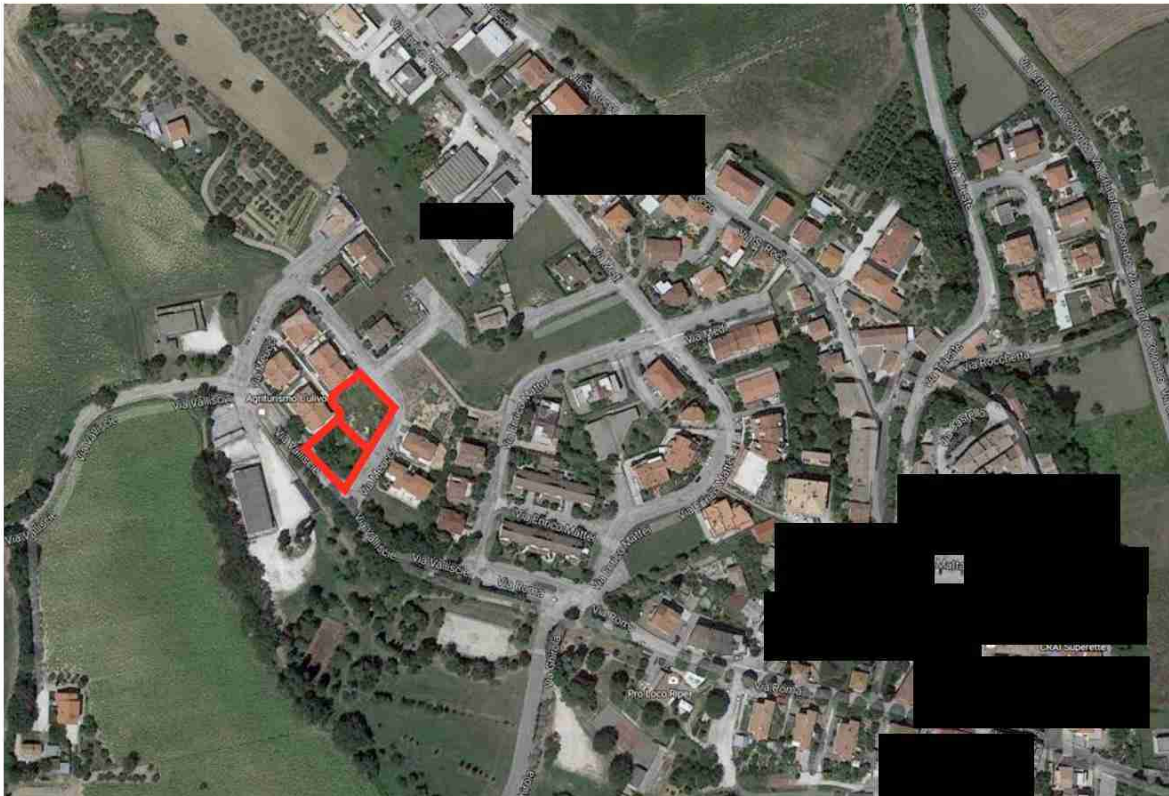
**Descrizione cespiti**

Rif. 1, 2, 3, 4)

**Comune di Trecastelli (An) - angolo via Vallisce/via Meucci (Coord. GPS 43°40'19.0"N - 13°06'07.4"E)**

Si tratta di due lotti di terreno edificabili adiacenti con destinazione residenziale all'interno di lottizzazione recente, ancora in fase di completamento nel Comune di Trecastelli.

Ad oggi tali appezzamenti risultano gli ultimi ineditati all'interno di un lotto di palazzine che la società fallita ha in passato realizzato e venduto, di fatto costituendo il completamento mancante di tale operazione.



Nel dettaglio, come desumibile dall'immagine satellitare sopra riportata, la zona ove si trova il terreno, che ha una superficie fondiaria complessiva di **1.103 mq**, è ubicata al margine ovest del Comune di Trecastelli, in zona di completamento prettamente residenziale di medio pregio ma paesaggisticamente piuttosto tranquilla ed adatta alla residenza.

I due lotti sono posti in testa al compendio già in parte edificato e, pur di forma morfologicamente regolare, presentano una forte acclività in direzione di via Vallisce, richiedendo di fatto l'edificazione di n. 2 palazzine a quote sfalsate, esattamente come le quattro già realizzate.

I lotti risultano blandamente recintati e necessitanti di potatura e ripulitura, trovandosi in avanzata condizione di degrado dovuta all'inutilizzo ed alla conseguente mancanza di manutenzione.

**La capacità edificatoria dei due lotti è pari a circa 2.200 mc complessivi oltre a locali interrati.**

Rif. 5)

**Comune di Corinaldo (An) - via Nevola, 16 (Coord. GPS 43°38'19.7"N - 13°03'53.8"E)**

Si tratta di un locale adibito a negozio, allocato al piano terra all'interno della galleria coperta di un centro commerciale in prossimità della rotatoria che conduce al centro del Comune di Corinaldo, posto circa 1 km più a monte in direzione nord.

La zona ove è allocato tale cespite è prettamente commerciale/industriale, composta da una maggioranza di immobili con destinazione e conformazione produttiva.

La disposizione interna dei locali prevede un ampio locale vendita anteriore, un locale da adibire a back office ed un locale igienico adeguatamente disimpegnato. L'ampiezza complessiva dell'unità immobiliare è pari a **61 mq** per un'altezza interna pari a 3,47 ml al lordo della controsoffittatura.

Il locale è pronto per l'utilizzo e, sebbene internamente sgombro, è dotato di tutte le finiture: pavimento in grès, pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, infissi esterni in alluminio colore grigio con ampie specchiature a tutta altezza e costituenti due delle quattro pareti del locale, in vetrocamera a taglio termico.

Le dotazioni sono complete, con presenza di impianto di illuminazione e climatizzazione/riscaldamento a soffitto nascosto da controsoffittatura.

Nel complesso l'unità immobiliare può dirsi in ottime condizioni manutentive, assimilabile ad un immobile nuovo.



Rif. 6, 7, 8, 9)



**Controllo atti abilitativi fabbricati (v. Allegato 2)****Rif. 5) Ufficio in Comune di Corinaldo**

L'edificazione del centro commerciale all'interno del quale è disposta l'unità immobiliare che il sottoscritto ha ricevuto incarico di stimare è stata autorizzata mediante Permesso di Costruire n. 197 del 11.09.2008 e successive varianti asseverate con Denunce di inizio Attività prot. n. 2033 del 22.06.2010, n. 2114 del 14.02.2011, n. 2138 del 07.04.2011.

Per la stessa è poi stata depositata attestazione di agibilità parziale del 29.09.2011 prot. 7584.

**Dal raffronto di quanto riscontrato durante il sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, non si notano elementi che possano far presagire difformità in materia urbanistica e legislativa.**

Rif. 6) [REDACTED]







**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, sugli immobili in oggetto risultano ad oggi iscritte le seguenti formalità in ordine cronologico (Allegato 4).

1. ISCRIZIONE CONTRO 10.08.2005 REG.PART. 5458 REG.GEN. 20094

Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 27808/6211 del 09.08.2005 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] con sede ad Ancona contro [REDACTED] Capitale € 200.000, Interessi € 200.000, Tasso interesse annuo 3,63%, Totale € 400.000, durata 10 anni.

**Note esplicative:** *Tale iscrizione è quella originaria che grava sulla società a seguito di finanziamento per l'operazione di via Meucci.*

*Inizialmente colpiva i Rif. 1 e 4 oltre ad altri due cespiti censiti al Foglio 2 mappale 937 Sub. 7 e mappale 938 Sub. 2.*

*Nel tempo ha subito restrizione di ipoteca, dettagliata con Annotazione n. 5130 del 10.11.2006*

*Ad oggi l'iscrizione, per importo ridotto a € 133.101,66, colpisce esclusivamente il Foglio 2 mappale 937 Sub. 7 (non intestato alla fallita) ed i **Rif. 1 e 4.***

2. ISCRIZIONE CONTRO 09.12.2005 REG.PART. 8050 REG.GEN. 30366

Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 28339/6361 del 06.12.2005 – Atto notarile pubblico – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di [REDACTED] con sede a Fabriano contro [REDACTED] Capitale € 300.000, Interessi € 150.000, Tasso interesse annuo 3,78%, Totale € 450.000, durata 20 anni.

**Ad oggi colpisce: Rif. 6**

3. ISCRIZIONE CONTRO 17.11.2010 REG.PART. 5821 REG.GEN. 25081

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Rep. 318/2010 del 17.11.2010 – Atto giudiziario –

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Ostra contro [REDACTED]

**altri** Capitale € 1.189.281,42, Tasso interesse annuo 8,498%, Interessi € 2.718,58, Spese € 8.000,00, Totale € 1.200.000.

Presenta annotazione n. 3155 del 26.09.2011 per restrizione di beni.

**Ad oggi colpisce: Rif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** oltre ad ulteriori beni non oggetto di stima

4. ISCRIZIONE CONTRO 17.11.2010 REG.PART. 5822 REG.GEN. 25082

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Rep. 319/2010 del 17.11.2010 – Atto giudiziario –

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Ostra contro [REDACTED]

**ed altri** Capitale €

103.671,19, Tasso interesse annuo 8,43%, Totale € 250.000.

Presenta annotazione n. 3154 del 26.09.2011 per restrizione di beni.

**Ad oggi colpisce: Rif. 6, 7, 8, 9** oltre ad ulteriori beni non oggetto di stima

5. ISCRIZIONE CONTRO 17.11.2010 REG.PART. 5823 REG.GEN. 25083

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Rep. 320/2010 del 17.11.2010 – Atto giudiziario –

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Ostra contro [REDACTED]

**ed altri** Capitale €

39.277,72, Totale € 50.000.

**Ad oggi colpisce: Rif. 6, 7, 8, 9** oltre ad ulteriori beni non oggetto di stima



## Valutazione

### Note preliminari.

Al fine di determinare il valore di libero mercato dei cespiti elencati si è proceduto, per gli **immobili edificati od appartenenti al Catasto Fabbricati**, ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** delle unità immobiliari considerate, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche simili dedotti dal sito dell'Agenda del Territorio – OMI 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.) [*“Stima degli immobili: metodologia e pratica” - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010*].

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%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- 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;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate 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 dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.



Quanto alla valutazione dei **terreni edificabili**, si è proceduto ad eseguire due tipi di stima, i cui risultati sono stati sottoposti a media aritmetica per conseguire una maggior aderenza del valore finale alla realtà del mercato immobiliare odierno.

La stima in base all'**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.

["La valutazione degli immobili" di ██████████ – XII edizione, Maggioli 2011].

La stima in base al **valore di trasformazione** è invece calcolata effettuando il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia possibile sul bene attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, composto da ricavi attesi e costi previsti ["La valutazione degli immobili" di ██████████ ██████████ – XII edizione, Maggioli 2011].

Anche in questo frangente l'ottenimento del più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di valutazione sarà perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Quanto infine alla valutazione dei terreni agricoli, si è proceduto ad eseguire stima sintetica comparativa esaminando i valori di zona, per appezzamenti che avessero tipologia, ampiezza e coltura assimilabili a quelli oggetto di stima, integrando ove necessario le valutazioni con coefficienti di rivalutazione o svalutazione dettati dall'esperienza dello scrivente.

**Rif. 1, 2, 3, 4) n. 2 Lotti edificabili in Comune di Trecastelli (An) angolo via Vallisce/via Meucci**Note preliminari per l'utilizzo del metodo per incidenza dell'area

Nell'applicazione del metodo per incidenza dell'area finalizzato alla stima dei lotti edificabili si dovrebbe procedere 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 scelta.

Nel caso in esame appare conveniente utilizzare come riferimento i progetti previsti dalla società fallita ai fini di costruzione per successiva compravendita immobiliare, di certo volti alla massimizzazione del profitto e dell'utilizzo volumetrico dell'area e di fatto già in parte realizzati e mancanti di completamento.

Quanto alla ricerca dei valori unitari da assegnare agli edifici nuovi che verrebbero realizzati sui lotti in corso di stima, si procede con l'analisi delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio – OMI, per le quali si apprende che per il Comune di Trecastelli, Zona Centrale B1, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili" per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2016) (v. **Allegato 5**):

<i>Abitazioni civili</i>
<i>Min. 700 €/mq lordi</i>
<i>Max. 980 €/mq lordi</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Trecastelli, zona "Centro storico", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili", per fabbricati in buono stato conservativo, che risultano (al mese di aprile 2017) (v. **Allegato 5**):

<i>Abitazioni civili</i>
<i>Min. 694 €/mq lordi</i>
<i>Max. 938 €/mq lordi</i>

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricati previsti da [REDACTED] in lottizzazione (Allegato 6), la cui cubatura massima ammessa residua da edificare per i lotti 2 e 4 è pari a circa 2.200 mc (pari a quello delle palazzine dei lotti 1 e 3 già realizzate), si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime:

$$(2.200 \text{ mc} / 3,00 \text{ ml}) + 9 \times 15 \text{ mq} = 868,33 \text{ totali edificabili omogeneizzati}$$

*vol. tot    altezza interna    n. alloggi    sup. pertinenze (box e corti omogeneizzate)*

Nelle considerazioni da effettuare per la scelta del valore unitario più idoneo da assegnare agli ipotetici edifici che verrebbero edificati all'interno del lotto occorre tener conto che:

- trattandosi di un edificio nuovo, in posizione piuttosto appetibile rispetto alla media di zona potrebbe essere congruo attestarsi sui limiti massimi degli scaglioni reperiti dalle banche dati sopra citate;
- avendo tuttavia analizzato compravendite onerose conclusesi di recente nella medesima zona e riscontrato da sopralluogo sul posto che nella medesima zona sono ad oggi presenti fabbricati residenziali appena edificati che risultano in parte invenduti, sintomo di una scarsa richiesta di immobili abitativi di tal foggia.

Tanto premesso, si può ragionevolmente ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi per tali unità immobiliari attorno agli 850 €/mq che andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata così come sopra ipotizzata.

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

$$868,33 \text{ mq omogeneizzati} \times 850 \text{ €/mq} \sim 738.000 \text{ €}$$

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 20% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di fabbricato residenziale in zona periferica, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 24 mesi.

Pertanto l'**incidenza dell'area edificabile** sarà:

$$€ 738.000 \times 0,20 \sim 148.000 \text{ €}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

**Valore totale area edificata: € 738.000**

A detrarre:1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Viene calcolato al metro quadro di edificio da realizzare con valori ricavati secondo l'esperienza dello scrivente per edifici di tale qualità.

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 500/mq per le abitazioni, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne:

**Costo di costruzione:**  $868,33 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 434.165 \text{ €}$

2. Oneri di urbanizzazione

Da colloqui effettuati presso gli uffici comunali e dall'analisi dei progetti e delle concessioni edilizie rilasciate ad [REDACTED] per le altre palazzine della lottizzazione, si può stimare un'incidenza media degli oneri di urbanizzazione pari a circa il **8%** del valore venale dell'area edificata:

**Oneri di urbanizzazione:**  $738.000 \text{ €} \times 8\% = 59.040 \text{ €}$

3. Oneri professionali

Dall'analisi dei progetti, considerando che la progettazione della lottizzazione richiede comunque un impegno di tipo ripetitivo con replica del modulo base di singola palazzina opportunamente modificato per ogni singolo lotto, si può stimare per il lotto in questione un'incidenza media

complessiva di tutte le spese tecniche necessarie pari a circa il 3% del valore venale dell'area edificata:

**Oneri professionali:**  $738.000 \text{ €} \times 3,5\% = 22.140 \text{ €}$

#### 4. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il 3% del valore venale dell'edificio nuovo:

**Oneri finanziari:**  $738.000 \text{ €} \times 3,5\% = 22.140 \text{ €}$

#### 5. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione, impostato sulla volumetria e sul tempo di ritorno dell'investimento stimato nel 6% del valore venale dell'edificio nuovo:

**Utile d'impresa:**  $738.000 \text{ €} \times 6\% = 44.280 \text{ €}$

#### Totale detrazioni

$434.165 \text{ €} + 59.040 \text{ €} + 22.140 \text{ €} + 22.140 \text{ €} + 44.280 \text{ €} \sim 582.000 \text{ €}$

#### Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

$738.000 \text{ €} - 582.000 \text{ €} = 156.000 \text{ €}$

#### **Media aritmetica**

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui ai Rif. 1, 2, 3, 4 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate:

**VALORE COMMERCIALE LOTTO EDIFICABILE - RIF. 1, 2, 3, 4**

$[(148.000 \text{ €} + 156.000 \text{ €}) / 2] = 152.000 \text{ €}$

Comune di Cornialdo - via Nevola

Rif. 5) Locale commerciale

Stima a valore venale)

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio – OMI si apprende che per il Comune di Corinaldo, Zona Periferica D1, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "Negozii" per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2016) (v. **Allegato 5**):

<i>Negozi</i>
<i>Min. 810 €/mq lordi</i>
<i>Max. 1.200 €/mq lordi</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Corinaldo, zona "Periferia", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "Negozii", per fabbricati in buono stato conservativo, che risultano (al mese di aprile 2017) (v. **Allegato 5**):

<i>Negozi</i>
<i>Min. 722 €/mq lordi</i>
<i>Max. 1.126 €/mq lordi</i>

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare un valore unitario prossimo al limite massimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia e posizione (nello stesso compendio di un centro commerciale), risulta piuttosto buona rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari.

Nel dettaglio, pertanto, il valore unitario verrà assunto pari a **1.100 €/mq**.

Tali valori andranno poi moltiplicati per le superfici utili lorde omogeneizzate delle unità da stimare.

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in fase descrittiva, si tratta di immobile in ottimo stato conservativo poiché praticamente nuovo. 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 dell'immobile da stimare ed i valori di riferimento delle banche dati, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo.

Riferimento	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Rif. 5	T	61	1	1,20	73

Il valore venale del cespite che scaturisce da tale stima è pertanto:

**Rif. 5) 73 mq x 1.100 €/mq ~ 80.000 €**

Stima per capitalizzazione dei redditi

Stimando per l'unità immobiliare così come sopra descritta, un canone locativo mensile 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, pari a 320 € x mese, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:  $320 \text{ €} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.840 \text{ €}$ .

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a  $3.840 \text{ €} \times 1,010 = 3.878,40 \text{ €}$  ed un relativo REDDITO NETTO pari a  $3.878,40 \text{ €} \times 0,75 = 2.908,80 \text{ €}$ .

Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a  $i = 4\%$ , il valore dell'unità immobiliare calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

**Rif. 5)  $V_r = R_n / i = 2.908,80 \text{ €} / 0,04 \sim 73.000 \text{ €}$**

**Media aritmetica**


Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna dell'immobile di cui al Rif. 5, è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate, Nel dettaglio:

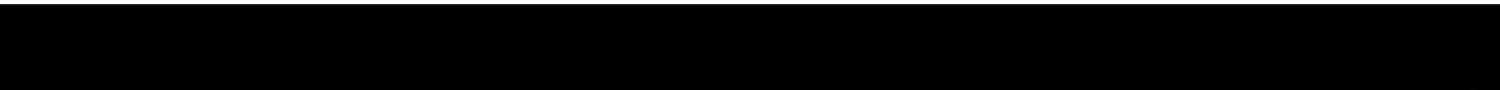
**VALORE COMMERCIALE NEGOZIO - RIF. 5**

**$[(80.000 \text{ €} + 73.000 \text{ €}) / 2] = 76.500 \text{ €}$**





Rif. 6) Compendio abitativo proprietà sig. 









**Sintesi risultati**

Vengono di seguito riportati in sintesi tabellare i risultati della stima sopra eseguita. Per le ipotesi, le considerazioni, i riferimenti ed i calcoli analitici che hanno condotto a tali valori si rimanda alle pagine precedenti.

*Immobili di proprietà [redacted] alla data di visura del 03.04.2017*

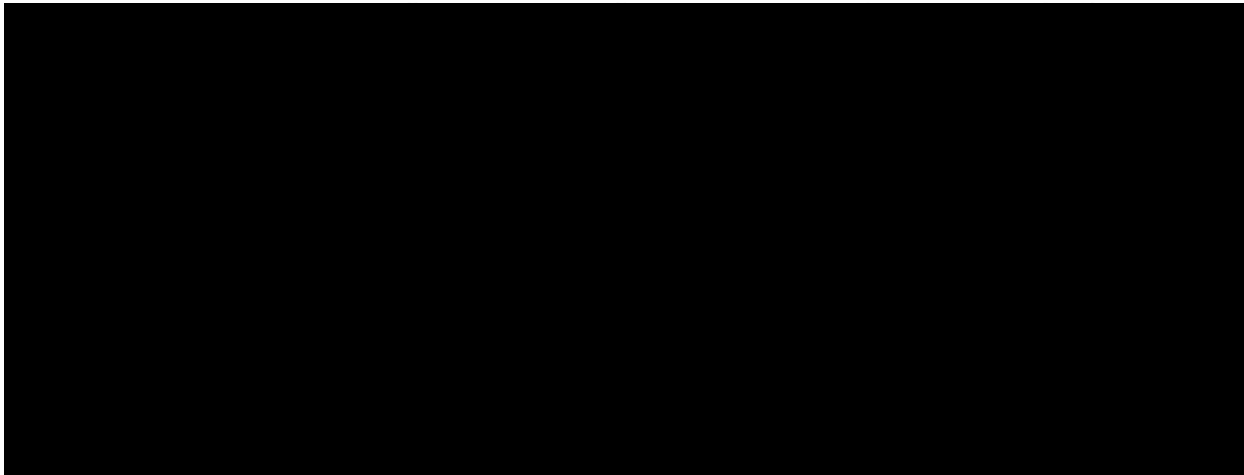
**Lotto edificabile in Comune di Trecastelli (An) - angolo via Vallisce/via Meucci**

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
1	Terreni	2	939	3	F/1 - Area urbana	541 mq	<b>152.000 €</b>
2	Terreni	2	967	1	F/1 - Area urbana	31 mq	
3	Terreni	2	983	-	F/1 - Area urbana	35 mq	
4	Terreni	2	940	3	F/1 - Area urbana	496 mq	

**Negozi in Comune di Corinaldo (An) - via Nevola, 16**

Rif.	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Valore stimato
5	Fabbricati	38	579	6	C/1 - Negozio	51 mq	<b>76.500 €</b>

*Immobili di proprietà sig. [redacted] in fase di confluenza nel patrimonio fallimentare*



Ancona, 14 aprile 2017

*Allegato 1: Documentazione catastale*

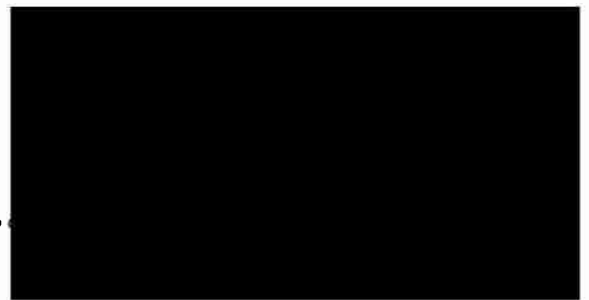
*Allegato 2: Documentazione urbanistica*

*Allegato 3: Atto di conferimento in conto capitale mediante trasferimento*

*Allegato 4: Elenco gravami*

*Allegato 5: Valori di riferimento immobiliari OMI e Borsino Immobiliare*

*Allegato 6: Stralcio consistenze di progetto lottizzazione via Vallisce*



Documentazione fotografica  
Rif. 1, 2, 3, 4



Documentazione fotografica  
Rif. 5



Documentazione fotografica  
Rif. 6, 7, 8, 9

















