

Il sottoscritto *Geom. Gilberto Marini*, nato a Servigliano (AP) li 04.02.1967 ed ivi residente in via Valentella n° 14, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n° 695, con studio professionale sito a Servigliano (FM) in Via Valentella n. 14, partita Iva 01974980441, su incarico del Curatore Fallimentare Dott. Andrea Dall’Osso, redige la presente relazione tecnica valutativa attinente la determinazione del valore commerciale degli immobili di proprietà della Società *xx* in liquidazione, fallimento n. 25/2021 sentenza n. 25/2021 del 04/08/2021 Cron. N. 1443/2021, ubicati in Via Veregrense n. 183/185, 63812 Montegranaro (FM).

- **foglio n° 11, part. n° 559, sub n. 1** composto dal Piano Seminterrato ad uso magazzino avente una SUL = 85,50 mq, e dal Piano Terra ad uso laboratorio, uffici avente una SUL = 1475,00;
- **foglio n° 11, part. n° 559, sub n. 2** composto dal Piano Seminterrato ad uso centrale termica avente una SUL = 16,50 mq;
- **foglio n° 11, part. nn° 512, 528, 542 e 544**, per una superficie complessiva pari a 160,00 mq, le particelle in oggetto sono parte integrante della corte dell'edificio;

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

2.a. *Destinazione urbanistica*

Gli immobili oggetto di stima sono individuati nelle NTA allegate al PRG Vigente del Comune di Montegranaro come “**Zone D – Zone Industriali di Completamento ubicate nell’area cittadina ed esistenti all’approvazione del P.R.G.**”, tale zona viene meglio descritta dall’art. 48 di seguito riassunto.

Art. 48 - Zone D – Zone Industriali di Completamento ubicate nell’area cittadina ed esistenti all’approvazione del P.R.G. (ex zona D2 del P.d.F.)

Le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati.

Nella edificazione debbono essere osservate le seguenti norme:

DESTINAZIONE D’USO: insediamenti produttivi (piccola e media industria) o ad essi assimilati;

INDICE FABBRICABILITA’ FONDIARIA: non superiore a 3 mc/mq;

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: 2000 mq.;

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: 8,50 ml. salvo le maggiori altezze richieste dai volumi tecnici;

DISTACCHI FRA EDIFICI: non inferiore a 16,00 ml.

DISTACCHI DAI CONFINI: non inferiore a 8,00 ml.

DISTACCHI DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a 12,00 ml.

LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI: 80,00 ml.

È obbligatoria la preventiva lottizzazione dei terreni ricadenti nelle zone “D2”: la progettazione di dette lottizzazione dovrà essere effettuata in due tempi come indicato per le zone “C1” tenendo presente che:

- la larghezza delle strade non dovrà essere inferiore a ml.8,00;

- la pendenza delle strade non dovrà superare il 7%;

- i marciapiedi sulle strade, piazze ecc. sono obbligatori e dovranno essere di larghezza non inferiore a ml.1,50;

- le recinzioni sono in ogni caso obbligatorie;

- almeno il 10% dell’intera superficie destinata ad insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilati deve essere destinato a spazio pubblico, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

Possono essere incluse nell’edificio o complesso industriale gli uffici indispensabili all’azienda, i servizi ecc., nonché l’abitazione per il custode purchè questa non occupi una superficie superiore a 110,00 mq. netti e/o un volume superiore ai 330,00 mc. netti.

I volumi relativi agli uffici, ai servizi, all’abitazione per il custode e altri locali tutti, senza eccezione alcuna, concorrono alla determinazione del volume massimo e dell’altezza massima ammissibile in rapporto alla superficie complessiva del lotto edificabile.

3. PRATICHE URBANISTICHE

Gli immobili oggetto di stima sono stati edificati con le seguenti pratiche urbanistiche:

3.a. Licenza di Costruzione n. 312/68 del 31/08/1968 (pratica non reperibile in formato cartaceo);

3.b. Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 174/80 prot. n. 7043 del 01/12/1983;

3.c. Concessione in sanatoria Pratica n. 274/95 prot. n. 016475 del 23/11/1995;

3.d. Concessione edilizia Pratica Edilizia n. 293/95 prot. n. 018043 del 21/12/1995;

3.e. Autorizzazione edilizia pratica Edilizia n. 30/96 prot. n. 3877 del 17/02/1996;

3.f. *Denuncia Inizio Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 29/99 prot. n. 5484 del 30/03/1999*

4. DESCRIZIONE DEI BENI

4.a. *Descrizione dei beni*

Gli immobili, oggetto di stima, sono ubicati a Nord del centro abitato del Comune di Montegranaro lungo la Strada Provinciale n. 94 via Veregrese.

La porzione di edificio oggetto della presente perizia, si divide in due subalterni così descritti:

4.b. *foglio n° 11, part. n° 559, sub n. 1*

L'immobile, nel suo complesso, risulta formato dal piano seminterrato ad uso magazzino e locali tecnici, con ingressi indipendenti verso la corte e dal piano terra ad uso opificio con i seguenti locali, ingresso esposizione, uffici, spogliatoi, servizi e laboratorio, l'edificio è in struttura portante sia verticale che orizzontale in acciaio e con tamponatura in muratura per la porzione posta al Piano Seminterrato mentre il Piano Terra si divide in pannelli in lamiera per la zona a destinazione laboratorio e in muratura per la zona con destinazione direzionale, mentre gli accessi sono protetti da portoni in ferro, la finitura esterna è in lamiera preverniciata con infissi esterni in alluminio protetti da avvolgibili in pvc per la parte direzionale ed in ferro per la parte a destinazione laboratorio.

4.c. *foglio n° 11, part. n° 559, sub n. 2*

L'immobile, nel suo complesso, risulta formato dal piano seminterrato ad uso cabina di trasformazione indipendente composto monolocale con accesso indipendente dalla corte.

4.d. *foglio n° 11, part. nn° 512, 528, 542 e 544*

Le particelle in oggetto fanno parte integrante della corte esterna, corte in comunione con il piano primo non oggetto della presente stima.

5. CRITERI ESTIMATIVI

Tenuta in debita considerazione ogni circostanza, in special modo lo stato dei luoghi, verificato al momento del sopralluogo, il sottoscritto ritiene che dei diversi calcoli estimativi, quello che per il fine deve essere tenuto in maggior considerazione, è il valore venale, tenendo conto che trattasi di immobili adibiti ad uso laboratorio artigianale e cabina di trasformazione.

Il metodo di stima adottato è quindi quello a superficie, in maniera da avere un riscontro il più veritiero possibile.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DEL BENE

6.a. *Determinazione delle misure dell'immobile*

Per la determinazione delle misure dell'immobile si è rispettato il seguente schema:

Vani principali ed accessori diretti (laboratori, magazzini, uffici e servizi)	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, giardini)	
Balconi, terrazze e similari	La superficie si misura fino al contorno esterno
Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo	La superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).

Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, box e posti auto)	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

6.b. *Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale*

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va

villini"		calcolata al 2%
----------	--	-----------------

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

6.c. Coefficienti di merito

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%

Attico	+ 20%	- 20%
--------	-------	-------

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%

Assente	-5%
---------	-----

6.d. ***Determinazione del valore unitario del bene***

Per la determinazione dei valori unitari del bene si fa riferimento, sia a dati assunti e noti direttamente dal mercato immobiliare per la zona di Montegranaro, sia da quanto riportato dall'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2021 – Semestre 2.

Nel caso in esame sono stati presi come riferimento i seguenti valori unitari:

- **Capannoni tipici** con stato conservativo normale si avrà un valore medio uguale a $(270,00+360,00)/2= 315,00$ €/mq, valore ottenuto mediando la somma dei valori unitari minimi e massimi;

Tali dati sono riportati nelle tabelle allegate

6.e. ***Determinazione del valore unitario dell'opificio***

Come detto in prima istanza si rende necessario calcolare il valore base dell'immobile, questo può essere ottenuto considerando la media tra i valori minimi e massimi per i capannoni tipici.

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

6.f. ***Determinazione del valore unitario della cabina di trasformazione***

Come detto in prima istanza si rende necessario calcolare il valore base dell'immobile, questo può essere ottenuto considerando la media tra i valori minimi e massimi per i capannoni tipici.

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

7. **DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

7.a. ***Valutazione attuale degli immobili***

Per la valutazione delle unità immobiliari, si è tenuto conto dell'ubicazione, delle loro caratteristiche costruttive, del grado di manutenzione e della loro destinazione urbanistica.

Nel precedente capitolo si è affrontata la tematica della determinazione del valore unitario del bene, in questo capitolo determineremo il valore totale del compendio immobiliare, tale valore viene riportato nell'*Allegato: Valutazione del valore corrente dell'immobile*.

Come indicato nel capitolo 1.b *Consistenza degli immobili*, per il calcolo del valore del bene descritto al sub n. 1 si è considerato un unico immobile.

Per quanto sopra esposto, si può evincere quanto segue:

1. Opificio sub 1 PS1° e PT	1478,83 mq x 315,00 €/mq x 1,05 =	€ 492.098,12
2. Cabina sub 2 PS1°	16,50 mq x 315,00 €/mq x 0,65 =	€ <u>3.378,38</u>
	Totale globale	€ 495.476,50

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra pari a € 495.476,50 (Quattrocentonovantacinquemilaquattrocentosettantasei virgola cinquanta euro).

8. CONCLUSIONI

In evasione dell'incarico ricevuto, si conclude, che sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona e secondo le tabelle della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2021 – Semestre 2, tenendo conto dell'ubicazione, dello stato degli immobili, è stato possibile attribuire agli immobili sopra individuati il più probabile valore di mercato.

Servigliano lì 28.09.2022

In fede



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Fermo

Iscrizione Albo
N. 695

Geometra
Gilberto Marini

Si allega:

- ***Documentazione fotografica***
- ***Visure catastali;***
- ***Estratto di mappa;***
- ***Estratto planimetrie catastali;***
- ***Estratto P.R.G.;***
- ***Quotazioni immobiliari;***
- ***Valutazione del valore corrente dell'immobile;***

Documentazione fotografica



Foto n. 1 – Vista generale Prospetto Sud-Ovest



Foto n. 2 – Vista generale Prospetto Ovest



Foto n. 3 – Vista generale Prospetto Nord-Ovest



Foto n. 4 – Vista generale Prospetto Nord



Foto n. 5 – Vista generale Prospetto Nord



Foto n. 6 – Vista generale Prospetto Est



Foto n. 7 – Vista generale Prospetto Est



Foto n. 8 – Vista generale Prospetto Sud



Foto n. 9 – Vista generale interni



Foto n. 10 – Vista generale interni



Foto n. 11 – Vista generale interni



Foto n. 12 – Vista generale interni



Foto n. 13 – Vista generale interni



Foto n. 14 – Vista generale interni

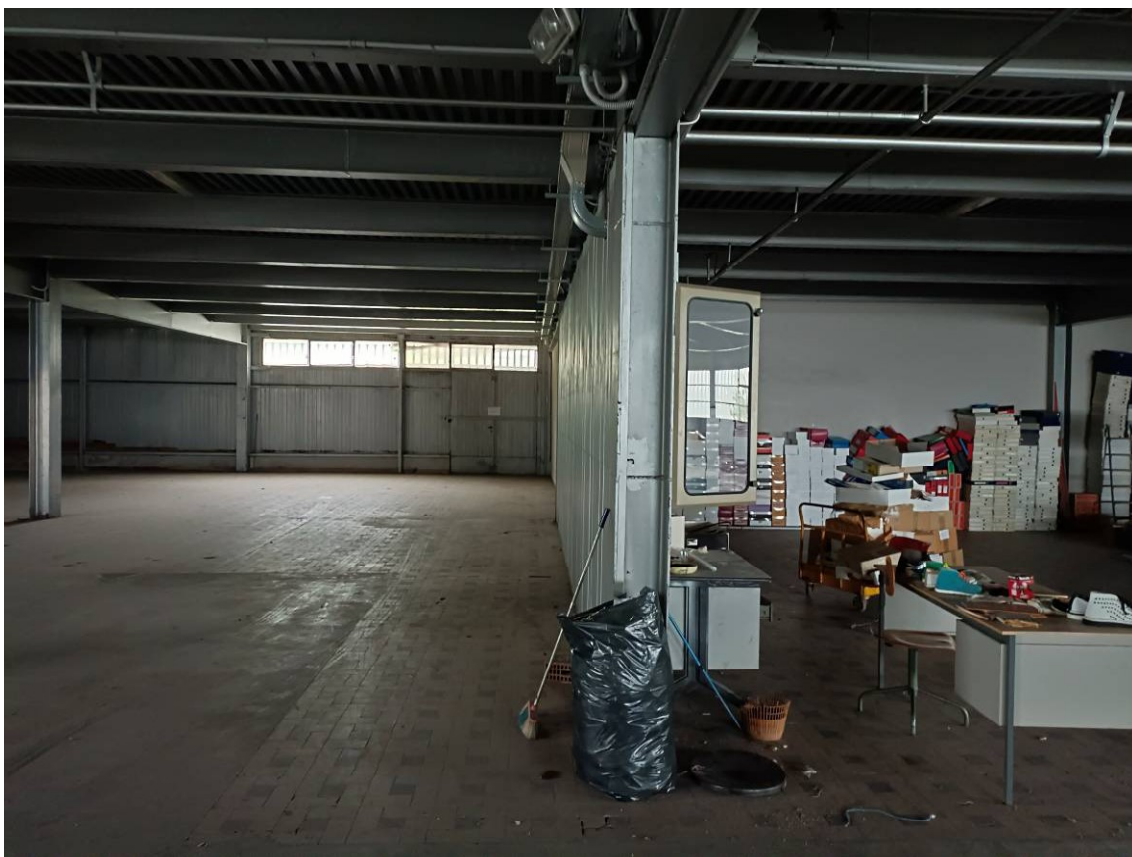


Foto n. 15 – Vista generale interni



Foto n. 16 – Vista generale interni



Foto n. 17 – Vista generale interni



Foto n. 18 – Vista generale interni