

**TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO N°24/12

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AL BENE IMMOBILE SITO A
JESI (AN) IN VIA ANCONA N°34
DI PROPRIETA' DELLA DITTA**

Data: 30 novembre 2012

Il Tecnico incaricato
Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTARE

* * * * *

CONCORDATO PREVENTIVO N°24/12

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**RELATIVA AL BENE IMMOBILE SITO A
JESI (AN) IN VIA ANCONA N°34**

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA [REDACTED]

* * * * *

Il sottoscritto Dott.Ing. ALBERTO FATTORI, nato a Roma il 14 marzo 1961 (codice fiscale: FTT LRT 61C14 H501F), residente ad Ancona in via Michelangelo Buonarroti n°23, studio tecnico ad Ancona in Corso Stamira n°49 (tel./ fax.: 071/205233 – mob.: 335/6663386), in qualità di ingegnere civile edile iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n°A1213 nonché all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona, su incarico del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Betti conferito in data 26/09/2012 nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo n°24/12 relativo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] effettuati i necessari sopralluoghi, ha redatto la presente relazione tecnica estimativa dei beni immobili ubicati a **Jesi (AN) in via Ancona n°34** di proprietà della ditta sopracitata.

* * * * *

Introduzione

In data 11/10/2012 il sottoscritto ingegnere ha effettuato un sopralluogo

presso i beni immobili di proprietà della ditta sopramenzionata, ha preso visione dello stato dei luoghi in questione ed ha effettuato le necessarie rilevazioni e misurazioni, per quanto è stato possibile accettare e verificare, al fine di predisporre la presente relazione tecnico-estimativa.

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso del sopralluogo, nonchè da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali territorialmente competenti ed anche presso operatori del mercato edilizio-immobiliare, il sottoscritto ingegnere ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

<i>1.1. - Dati catastali.....</i>	<i>pag. 2</i>
<i>1.2. - Descrizione generale.....</i>	<i>pag. 3</i>
<i>1.3. - Regolarità edilizia ed urbanistica.....</i>	<i>pag. 5</i>
<i>1.4. - Titolo di provenienza.....</i>	<i>pag. 5</i>
<i>1.5. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....</i>	<i>pag. 6</i>
<i>1.6 - Dati metrici.....</i>	<i>pag. 7</i>
<i>1.7. - Stima.....</i>	<i>pag. 8</i>

* * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali dei beni immobili siti nel **Comune di Jesi (AN)** in **via Ancona n°34**, individuati nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*), nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°2*), nelle allegate planimetrie catastali (*Doc.alleg.nn.3a,3b,3c,3d*) e nell'allegata visura catastale (*Doc.alleg.n°4*), di proprietà della ditta ‘██████████’ vengono di seguito riportati:

■ **Foglio 37 Particella 1233 sub. 6 (Catasto Fabbricati) – Posto auto scoperto**
nella corte esterna al piano terra, categ. C/6 (“autorimesse”), classe 1,

superficie 12 mq., rendita catastale € 15,49;

- **Foglio 37 Particella 1233 sub. 7 (Catasto Fabbricati)** – Posto auto scoperto nella corte esterna al piano terra, categ. C/6 (“autorimesse”), classe 1, superficie 12 mq., rendita catastale € 15,49;
- **Foglio 37 Particella 1233 sub. 10 (Catasto Fabbricati)** – Cantina al piano interrato, categ. C/2 (“magazzini e locali di deposito”), classe 3, superficie 17 mq., rendita catastale € 29,85;
- **Foglio 37 Particella 1233 sub. 13 (Catasto Fabbricati)** – Cantina al piano interrato, categ. C/2 (“magazzini e locali di deposito”), classe 3, superficie 5 mq., rendita catastale € 8,78.

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in una palazzina ad uso residenziale, costruita negli anni 2005-2007, sita nel Comune di Jesi (AN) in via Ancona n°34 ad una quota di circa 70 metri s.l.m.m. su terreno pianeggiante; essi sono costituiti da:

- n°2 locali cantine ubicati al piano interrato;
- n°2 posti auto scoperti, tra loro adiacenti, ubicati nella corte esterna di pertinenza dell’edificio al piano terra.

I due locali cantine sono ubicati al piano interrato dell’edificio, all’interno dell’area di sedime dello stesso, comodamente raggiungibili dalla corte esterna posta al piano terra percorrendo la rampa carrabile esterna collocata a fianco dell’edificio sul lato nord-est e, raggiunto il piano interrato, seguendo il corsello interno. Un locale cantina (sub.10) è ubicato sul lato sinistro del corsello (entrando), è chiuso da una serranda di tipo basculante realizzata in lamiera zincata di alluminio ed ha una superficie lorda pari a **mq. 18,00** circa; l’altro locale cantina

(sub.13) è ubicato in fondo sul lato destro del corsello (entrando), è chiuso da una porta in lamiera doppia ed ha una superficie linda pari a **mq. 7,00** circa.

L'altezza interna del piano interrato, valutata dal piano finito di calpestio all'introdosso del solaio soprastante, è pari a ml. 2,50.

La struttura portante verticale dell'edificio è costituita da telai realizzati nelle due direzioni formati da pilastri e travi in c.c.a. e da solai in laterocemento gettati in opera, con solai di copertura a due falde inclinate e cornicione perimetrale aggettante in c.c.a. di modesta larghezza. La pavimentazione del corsello e dei vari locali è costituita da una pavimentazione liscia a base cementizia di tipo industriale. Le pareti perimetrali controterra sono in c.c.a. gettato in opera a faccia vista; il solaio soprastante è costituito da lastre in c.a.v. di tipo tralicciato con getto di completamento in opera. I divisorii interni sono realizzati in blocchi di cemento. Tutte le superfici interne di pareti e soffitti risultano tinteggiate di colore bianco.

Il piano interrato non ha finestre e l'unica apertura è costituita dall'ampia porta carrabile di ingresso dal lato della rampa.

Le dotazioni impiantistiche del piano interrato sono costituite dall'impianto elettrico e di illuminazione in tubazioni a vista regolarmente funzionante.

Tutti gli elementi costruttivi e le finiture del locale interrato risultano essere in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

I **due posti auto scoperti**, tra loro adiacenti, sono posti a livello del piano terra nella corte di pertinenza dell'edificio in corrispondenza della zona di accesso alla rampa carrabile che conduce al piano interrato ed hanno, ciascuno, una superficie pari a **12 mq.** circa

La pavimentazione della corte esterna e, quindi, dei due posti auto, è costituita da elementi autobloccanti in calcestruzzo di forma rettangolare e di colore rosa.

I fattori posizionali sono discreti in quanto la zona ove è ubicato l'edificio risulta sufficientemente servita dal trasporto pubblico e con rete stradale principale limitrofa; i servizi commerciali sono vicini e risultano raggiungibili comodamente a piedi od in auto.

Lo stato attuale del bene immobile in esame è documentato dalla fotografie allegate (*Foto alleg. dalla n°1 alla n°6*).

* * * * *

1.3. - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

La costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni immobili oggetto di stima venne autorizzata dal Comune di **Jesi** (AN) con Denuncia di inizio Attività n°**2005P0484** del **03/09/2005** (“Demolizione ricostruzione di un edificio di civile abitazione”) e venne eseguita dalla stessa ditta [REDACTED]

Successivamente venne eseguita una “variante” alla D.I.A. n°**2005P0484** asseverata con Denuncia di Inizio Attività n°**2007P0122** del **12/02/2007** e con Denuncia di Inizio Attività n°**2007P0165** del **02/03/2007**.

La richiesta di agibilità è stata presentata in data **07/06/2007** prot.n°**2007/19647** dalla ditta [REDACTED] Il Certificato di agibilità n°**2007A0074** è stato rilasciato in data **31/07/2007** dal Comune di Jesi (AN).

Dal confronto tra lo stato attuale dei beni immobili in esame e le planimetrie autorizzate dal Comune di Jesi (AN) non risultano differenze.

* * * * *

1.4. - TITOLO DI PROVENIENZA.

La suddetta proprietà immobiliare ubicata nel **Comune di Jesi (AN)** in via **Ancona** n°**34** è pervenuta all'attuale proprietario ditta [REDACTED] in conseguenza di un attività imprenditoriale consistita nell'acquisizione del preesistente edificio e del relativo terreno di sedime per la successiva demolizione e

ricostruzione di un edificio ad uso civile abitazione le cui unità immobiliari sono state oggetto di vendita.

L'acquisizione del preesistente edificio e della relativa area di pertinenza è avvenuta mediante “atto di compravendita” in data **22 dicembre 2003** rep.n°31603 racc.n°**3240** a rogito Notaio **Federica Carbone** di **Jesi** (AN) stipulato tra i sigg.

[REDACTED] ed altri, e la ditta [REDACTED]

Il suddetto atto di compravendita è stato registrato a **Jesi (AN)** in data **23/12/2003** al n°**969** Serie **1T** e, successivamente, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data **24/12/2003** al Reg.Gen.n°**28093** Reg.Part.n°**17374**.

* * * * *

1.5. - ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.

A seguito di ispezione ipotecaria sui beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data **23/11/2012** presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di **Ancona** – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

A) Ricerca effettuata in data **23/11/2012 a partire dal **01/07/1987** fino al **22/11/2012** sull'immobile sito nel Comune di **Jesi (AN)**, censito a Catasto Fabbricati al Foglio **37** mappale **1233** sub. **6**.**

L'elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata effettuata per “soggetto” (*Doc.alleg.n°6a*).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione a favore e contro del **18/10/2012** Registro Particolare **13075** Registro Generale **18860** (*Doc.alleg.n°6b*) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del **14/09/2012** repertorio n°**24/2012** del Tribunale Civile di

Ancona relativo a DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO
PREVENTIVO a favore della Massa di Creditori di [REDACTED]

N.B. L'elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata riportato nell'ispezione ipotecaria allegata, effettuato sull'immobile sito nel Comune di Jesi (AN), censito a Catasto **Fabbricati** al Foglio 37 mappale 1233 sub. 6 (posto auto scoperto), è valida anche per gli immobili siti nel Comune di Jesi (AN), censiti a Catasto **Fabbricati** al Foglio 6 mappale 1233 sub. 7 (posto auto scoperto), sub. 10 e sub. 13 (cantine al piano interrato).

* * * * *

1.6. - DATI METRICI.

La determinazione delle superfici dei beni immobili censiti a Catasto Fabbricati oggetto della presente stima è stata effettuata facendo riferimento alla planimetria catastale allegata.

Per una corretta comprensione delle calcolazioni effettuate, le misure delle varie zone sono state riportate in una ulteriore copia della planimetria catastale allegata (Doc.alleg.nn.4a,4b).

a) Cantina al piano interrato (sub.10):

$$\begin{array}{rcl} 2,90 \times 6,30 = & \dots & \text{mq.} & 18,27 \\ & & \text{arrotondato a:} & \text{mq.} & 18,00 \\ & & \hline & & \hline \end{array}$$

b) Cantina al piano interrato (sub.13):

$$\begin{array}{rcl} 1,35 \times 5,40 = & \dots & \text{mq.} & 7,29 \\ & & \text{arrotondato a:} & \text{mq.} & 7,00 \\ & & \hline & & \hline \end{array}$$

c) Posto auto scoperto al piano terra (sub.6):

$$\begin{array}{rcl} 2,50 \times 5,00 = & \dots & \text{mq.} & 12,50 \\ & & \text{arrotondato a:} & \text{mq.} & 12,00 \\ & & \hline & & \hline \end{array}$$

d) Posto auto scoperto al piano terra (sub.7):

$$2,50 \times 5,00 = \dots \text{mq.} 12,50$$

arrotondato a: mq. 12,00

=====

* * * * *

1.7. - STIMA.

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da valutare, nonché le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare i criteri ai quali si ritiene debba essere informata la presente stima.

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione possa pervenirsi attraverso un unico criterio di stima:

a)- con il “criterio sintetico-comparativo” che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all’epoca attuale.

Non si ritiene di applicare, al caso in esame, il “criterio della capitalizzazione della rendita netta” ordinariamente ritraibile annualmente dal bene immobiliare, effettuata a saggio opportuno per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione, per la difficoltà di reperire valori di canoni di locazione a libero mercato di beni immobili di tali ridotte consistenze anche per la scarsità della offerta di tali singoli immobili.

■ Valutazione con il “criterio sintetico-comparativo”

A seguito di indagini eseguite presso l’Ufficio del Registro, la Camera di Commercio di Ancona nonché presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio e, soprattutto, presso operatori di mercato, imprenditori edili, ecc. della zona, non è stato possibile reperire valori attendibili relativi alla vendita a libero mercato di

singole unità immobiliari destinate **a cantine o a posti auto scoperti, come quelle in esame.**

Pertanto si è ritenuto necessario ricorrere ai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Doc.alleg. n°7*), per il **1° semestre dell'anno 2012** e per la fascia/zona di territorio **“Periferica/ZONA DI ESPANSIONE: VIALE DEL LAVORO”** (codice di zona: **“D5”**) del Comune di **Jesi (AN)**, che indicano valori di mercato per **“abitazioni civili”** in condizioni **“normali”** variabili tra un minimo di **1.350,00 €/mq** ad un massimo di **2.000,00 €/mq** di superficie utile linda, per poter poi desumere da questi i più opportuni valori di mercato dei beni immobili in esame.

Se si tiene conto delle caratteristiche costruttive e di esposizione, della data di costruzione, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, ecc. dell'edificio principale, si può adottare come valore di mercato di riferimento delle unità immobiliari **“ad uso civile abitazione”** presenti in detto fabbricato il valore intermedio fra quelli indicati dall'O.M.I. pari a **€/mq. 1.700,00** di superficie utile linda.

Da tale valore, tenuto conto di opportuni coefficienti riduttivi, si ritiene equo applicare un valore di **Euro 850,00** per metro quadrato di superficie linda della cantina di maggiori dimensioni (*sub.10*), essendo questa utilizzabile anche come autorimessa, un valore di **Euro 400,00** per metro quadrato di superficie linda della cantina di minor dimensioni (*sub.13*), ed un valore di **Euro 350,00** per metro quadrato di superficie **di ogni posto auto scoperto.**

Si ottiene, quindi, che, alla data attuale, il valore più probabile di mercato dei beni immobiliari in esame, secondo il criterio di stima adottato, risulta pari a:

a) Cantina al piano interrato (sub.10):

mq. 18,00 x €/mq. 850,00 = €. 15.300,00

b) Cantina al piano interrato (sub.13):

mq. 7,00 x €/mq. 400,00 = €. 2.800,00

c) Posto auto scoperto al piano terra (sub.6):

mq. 12,00 x €/mq. 350,00 = €. 4.200,00

d) Posto auto scoperto al piano terra (sub.6):

mq. 12,00 x €/mq. 350,00 = €. 4.200,00

Sommando: €. 26.500,00

=====

(diconsi euro ventiseimilacinquecentovirgolazerozero).

Si precisa che il valore più probabile di mercato sopra indicato dei beni immobili oggetto della presente relazione è strettamente riferito alla data attuale di stima: ciò in conseguenza del particolare periodo di crisi economica globale dei mercati che determina una scarsa domanda di immobili, anche a fronte di un'elevata offerta degli stessi, ed un mercato immobiliare pressoché statico con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

* * * * *

Ritenuto di avere espletato l'incarico, il sottoscritto chiude la presente relazione tecnico-estimativa la quale viene consegnata in numero di due copie ai Commissari Giudiziali.

Ancona, lì 30 novembre 2012

In fede

Il Tecnico Incaricato

Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti :

- Doc.alleg.n°1 - Estratto di mappa foglio **37** particella **1233 del Comune di Jesi (AN)** in scala 1:2000;
- Doc.alleg.n°2 - Vista aerea della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima;
- Doc.alleg.n°3a - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 6 (posto auto scoperto)**;
- Doc.alleg.n°3b - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 7 (posto auto scoperto)**;
- Doc.alleg.n°3c - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 10 (cantina)**;
- Doc.alleg.n°3d - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 13 (cantina)**;
- Doc.alleg.n°4 - Visura Catasto Fabbricati (per soggetto) in data **15/10/2012** delle unità immobiliari censite al foglio **37** particella **1233** subb. **6, 7 , 10 e 13 (n°2 fogli)**;
- Doc.alleg.n°5a - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 6 (posto auto scoperto)** con indicazione dei dati metrici;
- Doc.alleg.n°5b - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 7 (posto auto scoperto)** con indicazione dei dati metrici;
- Doc.alleg.n°5c - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 10 (cantina)** con indicazione dei dati metrici;
- Doc.alleg.n°5d - Pianimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio **37** particella **1233 sub. 13 (cantina)** con indicazione dei dati metrici;
- Doc.alleg.n°6a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data **23/11/2012** sul bene immobile oggetto di stima (n°**2** fogli);
- Doc.alleg.n°6b - Ispezione Ipotecaria effettuata in data **23/11/2012** sulla Nota di Trascrizione del **18/10/2012** Reg.Partic. n°**13075** Reg.Gen. n°**18860** (n°**8** fogli);
- Doc.alleg.n°7 - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di **Jesi (AN)**;
- Foto alleg.dalla n°1 alla n°6 - Fotografie dello stato attuale dei beni immobili oggetto di stima scattate in data **11/10/2012**.