

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

L'anno 2012 addì 17 del mese di ottobre l'Ing. Paolo Clementi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 1549, residente in Camerano (AN) in via Cagiolino, 2 veniva nominato per la redazione del compendio mobiliare e immobiliare a carico del Concordato [REDACTED]
[REDACTED] relativamente ai beni di cui all'allegato C1/A – C1/B – C/3 successivamente ampliato per i beni in [REDACTED]
[REDACTED]

3. Valutazioni

A cappello della valutazione occorre premettere che alla fine del 2008 si sono avvertite le prime conseguenze di una crisi non solo italiana che si è presentata nei mercati della zona EU e non solo.

In Italia il comparto immobiliare, come nel resto Europa, ha risentito della crisi e la conseguenza è stata un forte rallentamento delle vendite di immobili, la cui inevitabile conseguenza è stato un abbassamento dei valori medi di compravendita.

A seguito di ciò si è creata una “bolla” immobiliare che ha originato una sovrabbondanza delle offerte rispetto alla domanda di per sé modesta.

Di qui il crollo dei valori del mercato immobiliare ed in particolare delle aree edificabili.

La crisi iniziata alla fine del 2008, si è fatta più pesante nei successivi anni ed attualmente i prezzi stanno subendo un ulteriore lieve contrazione, nella nostra provincia si è avuto un ritardo nella contrazione dei prezzi ma siamo adesso ad un picco in negativo.

BENI IMMOBILI

CESPITE 2

Cespite	ALL	DESCRIZIONE	CATASTALE	SOCIETA'
2	C1	Deposito magazzino via Don Minzoni Jesi (AN)	C.U. Fg 52 mapp 156 sub 49 cat C/2	

L'immobile oggetto della presente di proprietà [REDACTED] è sito in Jesi in via Don Minzoni, ed è contraddistinto al Catasto Urbano al Fg 52 mapp 156 sub 49 ed ha una destinazione d'uso magazzino locali di deposito.

Il locale è posto al piano interrato dello stesso edificio dove ha sede la società ed è pervenuto alla [REDACTED] da acquisto da un fallimento nel 1995.

La struttura è in cemento armato i solai sono del tipo prefabbricato il pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico con canalette a vista.

Vi è pure un bagnetto di servizio che necessita di ristrutturazione come anche il portone di accesso il locale necessita di manutenzione ordinaria.

Attualmente a seguito di sopralluogo dei Vigili del Fuoco tutti i locali posti nel seminterrato non posso essere utilizzati in quanto occorre adempiere alle prescrizioni.

- Atti autorizzativi situazione urbanistica

Essendo lo stesso immobile della perizia precedentemente citata si rimando a quanto scritto sopra

- Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare è posta in una zona adibita prevalentemente ad uso commerciale nelle immediate vicinanze del centro storico del paese.

- Stima del beni

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI – Servizi Agenzie Immobiliare – Requisiti di servizio .

Immobile Cespite 2 . Fg 52 mapp 156 sub 49 cat C/2.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino	367,00 mq	1.00	310,00 mq
Totale			310,00 mq

In base al valore di mercato

Valore di mercato per beni simili, in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale: 310,00 €/mq a tale ottenuto dalla media di valori di beni presenti nel mercato di Jesi tiene conto anche dell'adeguamento alle prescrizioni dei VVFF,

Valore di mercato immobile:

$$V_{\text{cspite}} = 367,00mq \times 310,00 \frac{\text{€}}{mq} = 113.770,00\text{€}$$

Descrizione	Percentuali Riduzione
Detrazione per opere di adeguamento prescrizioni VVFF	5%

$$V_f = 113.770,00 \times 0,95 = 108.081,50\text{€}$$

Valore finale € 108.000,00

Diconsi (centoottomila euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CESPITE 2

Foto 1	Foto2
	
Foto 3	Foto 4
	

CESPITE 3

Cespite	ALL	DESCRIZIONE	CATASTALE	SOCIETA'
3	C1	Deposito magazzino via Don Minzoni Jesi (AN)	C.U. Fg 52 mapp 156 sub 25 cat C/2	

L'immobile oggetto della presente di proprietà [REDACTED] è sito in Jesi in via Don Minzoni, ed è contraddistinto al Catasto Urbano al Fg 52 mapp 156 sub 25 ed ha una destinazione d'uso magazzino locali di deposito.

Essendo l'unità posta nello stesso immobile e posizionata di fronte alla precedente la descrizione che ne segue è simile alla precedente.

Il locale è posto al piano interrato dello stesso edificio dove ha sede la società ed è pervenuto alla [REDACTED] da acquisto da un fallimento nel 1995.

La struttura è in cemento armato i solai sono del tipo prefabbricato il pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico con canalette a vista.

All'ingresso vi sono dei locali dove sono ricavati due bagnetti e un piccolo magazzino dentro al quale vi è stata realizzata una suddivisione in cartongesso non autorizzata il tutto necessita di manutenzione come anche il portone di accesso ed il locale.

Attualmente a seguito di sopralluogo dei Vigili del Fuoco tutti i locali posti nel seminterrato non posso essere utilizzati in quanto occorre adempiere alle prescrizioni.

Vi è inoltre un abuso più precisamente un muro di divisione tra due unità è stato demolito per creare un passaggio che collega i due locali; l'altro locale oggetto dell'abuso è Fg 52 mapp 156 sub 59 in Leasing

- Atti autorizzativi situazione urbanistica

Essendo lo stesso immobile della perizia precedentemente citata si rimando a quanto scritto sopra

- Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare è posta in una zona adibita prevalentemente ad uso commerciale nelle immediate vicinanze del centro storico del paese.

- Stima del beni

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI – Servizi Agenzie Immobiliare – Requisiti di servizio .

Immobile Cespite 3 Fg 52 mapp 156 sub 25 cat C/2.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino	690,00 mq	1.00	690,00 mq
Totale			690,00 mq

In base al valore di mercato

Valore di mercato per beni simili, in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale: 310,00 €/mq a tale ottenuto dalla media di valori di beni presenti nel mercato di Jesi tiene conto anche dell'adeguamento alle prescrizioni dei VVFF,

Valore di mercato immobile:

$$V_{\text{esp}} = 690,00 \text{mq} \times 310,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 213.900,00\text{€}$$

Descrizione	Percentuali Riduzione
Detrazione per opere di adeguamento prescrizioni VVFF	5%
Detrazione per opere abusive	6%






$$V_f = 0,94,00 \times 0,95 = 0,89$$

$$V_f = 213.900,00 \times 0,89 = 190.371,00\text{€}$$

Valore finale € 190.000,00

Diconsi (centonovantamila euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
CESPITE 3

Foto 1	Foto2
	
Foto 3	Foto 4
	
Foto 5	Foto 6
	

CESPITE 4

Cespite	ALL	DESCRIZIONE	CATASTALE	SOCIETA'
4	C1	Deposito magazzino via Don Minzoni Jesi (AN)	C.U. Fg 52 mapp 156 sub 65 cat C/2	

L'immobile oggetto della presente di proprietà [REDACTED] è sito in Jesi in via Don Minzoni, ed è contraddistinto al Catasto Urbano al Fg 52 mapp 156 sub 65 ed ha una destinazione d'uso magazzino locali di deposito.

Essendo l'unità posta nello stesso immobile la descrizione che ne segue è simile alla precedente.

Il locale è posto al piano interrato dello stesso edificio dove ha sede la società ed è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di compravendita come da atto notarile n 2387 del 7/12/2007 a firma del notaio Avv. Maria Luisa De Angelis.

La struttura è in cemento armato i solai sono del tipo prefabbricato il pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico con canalette a vista le divisione con mattoni tipo Leca.

Attualmente a seguito di sopralluogo dei Vigili del Fuoco tutti i locali posti nel seminterrato non posso essere utilizzati in quanto occorre adempiere alle prescrizioni.

- Atti autorizzativi situazione urbanistica

Essendo lo stesso immobile della perizia precedentemente citata si rimando a quanto scritto sopra

- Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare è posta in una zona adibita prevalentemente ad uso commerciale nelle immediate vicinanze del centro storico del paese.

- Stima del beni

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI – Servizi Agenzie Immobiliare – Requisiti di servizio .

Immobile Cespite 4 Fg 52 mapp 156 sub 65 cat C/2.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino	48,00 mq	1.00	48,00 mq
Totale			48,00 mq

In base al valore di mercato

Valore di mercato per beni simili, in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale: 360,00 €/mq a tale ottenuto dalla media di valori di beni presenti nel mercato di Jesi tiene conto anche dell'adeguamento alle prescrizioni dei VVFF,

Valore di mercato immobile:

$$V_{cespite} = 48,00mq \times 360,00 \frac{\text{€}}{mq} = 17.280,00\text{€}$$

Descrizione	Percentuali Riduzione
Detrazione per opere di adeguamento prescrizioni VVFF	5%




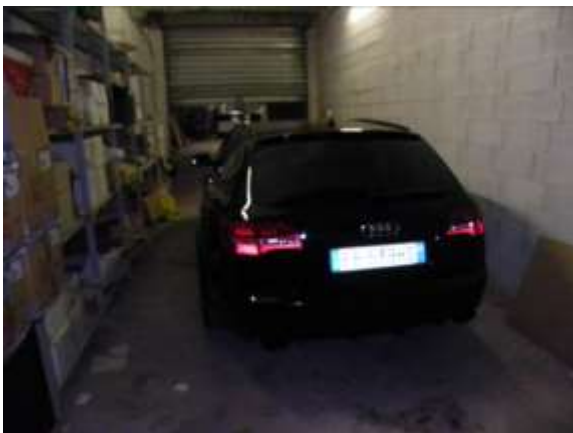
$$V_f = 17.280,00 \times 0,95 = 16.416,00\text{€}$$

Valore finale € 16.400,00

Diconsi (sedicimilaquattrocento euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CESPITE 4

Foto 1	Foto2
	
Foto 3	Foto 4
	

CESPITE 5

Cespite	ALL	DESCRIZIONE	CATASTALE	SOCIETA'
5	C1	Scala comune via Don Minzoni Jesi (AN)	C.U. Fg 52 mapp 156 sub 93 cat C/2	

L'immobile oggetto della presente di proprietà [REDACTED] per una quota pari a 439/1000 e per una quota pari a 10/1000 è sito in Jesi in via Don Minzoni, ed è contraddistinto al Catasto Urbano al Fg 52 mapp 156 sub 93.

Essendo l'unità posta nello stesso immobile e posizionata di fronte alla precedente la descrizione che ne segue è simile alla precedente.

Trattasi di un passaggio per di uscita dai locali al piano interrato di proprietà comune dello stesso edificio dove ha sede la società ed è pervenuto alla [REDACTED] a seguito di compravendita come da atto notarile n 1027 del 27/07/2004 a firma del notaio Avv. Maria Luisa De Angelis.

Attualmente a seguito di sopralluogo dei Vigili del Fuoco tutti i locali posti nel seminterrato non posso essere utilizzati in quanto occorre adempiere alle prescrizioni il deprezzamento è imputato per la partecipazione alle spese di adeguamento.

- Atti autorizzativi situazione urbanistica

Essendo lo stesso immobile della perizia precedentemente citata si rimando a quanto scritto sopra

- Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare è posta in una zona adibita prevalentemente ad uso commerciale nelle immediate vicinanze del centro storico del paese.

- Stima del beni

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI – Servizi Agenzie Immobiliare – Requisiti di servizio .

Immobile Cespite 5 Fg 52 mapp 156 sub 93 cat C/2.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino	16,00 mq	1.00	16,00 mq
Totale			16,00 mq

In base al valore di mercato

Valore di mercato per beni simili, in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale: 115,00 €/mq a tale ottenuto dalla media di valori di beni presenti nel mercato di Jesi tiene conto anche dell'adeguamento alle prescrizioni dei VVFF,

Valore di mercato immobile:

$$V_{cspite} = 16,00mq \times 115,00 \frac{\text{€}}{mq} = 1840,00\text{€}$$

Descrizione	Percentuali Riduzione
Detrazione per opere di adeguamento prescrizioni VVFF	5%

Quota di proprietà 439/1000

$$V_f = 1.840,00 \times 0,95 \times 0.439 = 767,37\text{€}$$

Valore finale € 760,00

Diconsi (settecentosessanta euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CESPITE 5

Foto 1	Foto2
