

TRIBUNALE DI ANCONA  
Ufficio Fallimenti  
Concordato Preventivo

[REDACTED]  
C.P. n.51/2014

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA DELL'IMMOBILE DI  
VIA HO CHI MINH N.8 – CASTELFIDARDO

<<<>>>

Considerazioni sulla valutazione dell'immobile

È noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo da cui ancora non si è ripreso. Segni di ripresa si avvertono per civili abitazioni ubicati in zone di pregio e di superficie media attorno a mq.100,00 nei principali centri urbani.

E' di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.

Per gli immobili commerciali le compravendite si concludono con sconti molto importanti sul prezzo richiesto.

Quanto sopra si riflette negativamente sulle aree edificabili, siano esse finalizzate a costruzioni di carattere abitativo, commerciale o produttivo.

Soprattutto gli immobili a carattere produttivo, in seguito alla crisi non solo italiana le cui prime conseguenze si sono avvertite alla fine del 2008, hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l'inevitabile conseguenza dell'abbassamento dei valori.

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà la stima analitica procedendo con il calcolo delle superfici commerciali.

Il valore unitario dell'immobile discende dal valore di immobili analoghi in zona e tale valore è tanto più attendibile quanto più sono gli atti di compravendita reperiti.

Stante la stagnazione del mercato con l'impossibilità di reperire atti di compravendita, si farà riferimento ai valori riportati dalla tabelle OMI e dal Borsino Immobiliare per Castelfidardo, zona Cerretano.

Stima beni immobili della società [REDACTED]

**Immobili di Via Ho Chi Min n.8 – Castelfidardo ( All.1 )**

1.1. Cespite 1 – Laboratorio commerciale – magazzino con locali ufficio  
(Complessi A e B)

1.2. Cespite 2 – Impianto fotovoltaico

1.3. Cespite 3 – Terreni.

Individuazione catastale ( All.nn. 2, 3, e 4 )

**1.1.1. Cespite 1**

L'immobile risulta censito al Comune di Castelfidardo

Catasto fabbricati

Fgl.26          particella n.883          subalterno 3

Indirizzo : Via Ho Chi Min n.8          piano S1-T-1

**1.2.1. Cespite 2**

L'immobile risulta censito al Comune di Castelfidardo

Catasto fabbricati

Fgl.26          particella n.883          subalterno 2

Cat.D/1          rendita €224,00

Indirizzo via Ho Chi Min n.8 – Piano 2

**1.3.1. Cespite 3**

Terreni a Castelfidardo

Catasto terreni – Comune di Castelfidardo

Fgl.26          part n.1170    s.a.    cl.03    sup.678 mq. R.d. €3.50    R.a. €3.50

Fgl.26          part n.1169    s.a.    cl.03    sup.575 mq. R.d. €2.97    R.a. €2.97

Descrizione allo stato di fatto

**1.1.2.- Cespite 1 – Fabbricato con uffici**

(Fgl.26 n.883/3 – PS1 – T-1)

L'immobile edificato nel 1980 e qualche intervento di manutenzione eseguita ultimamente. Infatti nel 2019 sono state effettuate delle modifiche estetiche e variazioni interne mediante SCIA.

Allo stato attuale al piano terreno abbiamo dei magazzini suddivisi in 4 corpi della superficie complessiva di mq.1460 circa, un piano seminterrato di mq.310 circa con un

locale tecnico (che ospita gli inverter dell'impianto fotovoltaico) e lo spazio per il montacarichi (l'impianto non è stato installato).

Gli uffici al piano terra misurano complessivamente mq.240 circa ed al piano primo mq.165 circa.

Sono collegati tra di loro con scala interna mentre l'ufficio posto al piano secondo è raggiungibile anche tramite scala esterna.

### **1.2.2. – Cespite 2 – Impianto fotovoltaico**

(Fgl.26 n.883/2 - P.1)

L'impianto è stato installato nel 2011 e occupa la porzione di tetto del corpo magazzini per una superficie complessiva di mq.1600,00 circa.

Gli inverter sono posti al piano S1 della particella 883/3.

### **1.3.2. – Cespite 3 – Terreni a Castelfidardo**

(Fgl. 26 nn.1169 e 1170)

Trattasi di due modesti lotti di terreno posti a confine con la corte dei cespiti 3 e 2.

Di forma rettangolare e allungata la particella n.1169 di mq.575 è attualmente sede stradale (via Oscar Romero) mentre la particella n.1170 di 678 mq. è utilizzata quale deposito a cielo aperto..

Questa particella è al là della strada rispetto al fabbricato principale.

## **Frazionalità dei Cespiti**

### **1.1.2. -Cespite 1 – Fabbricato principale (Fgl.26 n.883/3)**

La disposizione dei magazzini rendono impossibile il frazionamento stante la dipendenza di un'unica corte .

L'ufficio al piano primo ha una scala indipendente ma insiste sullo stesso fabbricato e corte.

### **1.2.3. – Cespite 2 – Impianto fotovoltaico (Fgl.26 n.883/2)**

L'impianto è posto a tetto e l'inverter è al piano S1 del Cespite 1 e volendolo scorporare occorre prevedere una servitù di passaggio.

### **1.3.3. – Cespite 3 – Terreno**

E' possibile la vendita indipendente.

<<<>>>

### **Titoli abilitativi**

#### **1.1.4 – Cespite 1 – Fabbricato principale (Fgl.26 n.888/3) ( All.6 )**

Il fabbricato principale è stato edificato in fase della Concessione Edilizia n.23/79 del 23 aprile 1979 e l'agibilità è stata rilasciata con pratica n.7887 del 29/7/1980 (ditta [REDACTED]).

Ampliamento con C.E. n.148/85 del 04/11/1985 e variante del 19/01/1986.

C.E. n.202/86 del 25/11/1986 per costruzione tettoia in ferro aderente al capannone rilasciata alla ditta [REDACTED]

C.E. n.178/93 del 04/08/1993 per muro divisorio interno e modifiche alle aperture esterne.

SCIA pratica edilizia n.112/2019 del 26/04/2019 per manutenzione straordinaria, diversa distribuzione spazi interni, modifiche estetiche e realizzazione deposito a cielo aperto (Fgl.26 mappale 1170).

#### **1.2.4. – Cespite 2 – Impianto fotovoltaico (Fgl.26 n.883/2) ( All.5 )**

SCIA pratica n.76/2011 per sistemazione copertura, sostituzione vetrate sheed, posa in opera pannelli sandwich e installazione impianto fotovoltaico di 163.35 kwp.

#### **1.3.4. – Cespite 3 – Terreni a Castelfidardo (Fgl.26 nn.116 e 1170) ( All.5 )**

Il lotto 1170 con SCIA 112/2019 è stato autorizzato quale deposito a cielo aperto.

<<<>>>

### **Descrizione dello stato di possesso**

#### **1.1.5. Cespite 1 – Fabbricato principale (Fgl.26 n.883/3)**

L'immobile è attualmente intestato a [REDACTED]

Diritto di proprietà 1000/1000

#### **1.2.5. Cespite 2 – Impianto fotovoltaico (Fgl.26 n.883/2)**

Lo stesso del Cespite 1

**1.3.5. – Cespite 3 – Terreni a Castelfidardo (Fgl. 26 nn.1169 e 1170)**

Lo stesso del Cespite 1

&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;&gt;

**Provenienze ventennali ( All.4 )****1.1.6. Cespite 1 – Fabbricato principale (Fgl.26 n.883/3)**

Attualmente il sub.2 è diventato sub.3

|                                                                                                  |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| -Dal 08/04/2013 - Immobile attuale<br>Fgl.26 particella 883 sub.2                                | Unità afferenti edificate in<br>sopraelevazione del 08/04/2013 |
| -Dal 08/04/2013 al 28/02/2014<br>Fgl.26 n.883/2 –<br>Rendita €.4620,00 Cat.D/1                   | Classamento e rendita proposti                                 |
| -Dal 28/02/2014 al 07/06/2016<br>Immobile attuale Fgl.26 n.883/2<br>Rendita €.4.620,00 Cat D/1   | Classamento e rendita validati                                 |
| -Dal 07/06/2016 al 17/05/2017<br>Immobile attuale<br>Fgl.26 n.883/2<br>Rendita €.224.00 Cat. D/1 | Classamento e rendita proposti (d.m.<br>701/94)                |
| -Dal 17/05/2017<br>Immobile attuale Fgl.26 n.883/2<br>Rendita €.224.00 Cat.D/1                   | Classamento e rendita validati                                 |

Storia degli intestati

Foglio 26 mappale 883 sub.2 Comune di Castelfidardo

Proprietà 1000/1000

**1.2.6. – Cespite 2 – Impianto fotovoltaico (Fgl.26 n.883/2)**

Attualmente il sub.1 è diventato sub.2

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| -Dal 30/07/1980 al 18/01/1988 | Costituzione del 30/07/1980 in atti |
|-------------------------------|-------------------------------------|

|                                                                                                                                      |                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Immobile predecessore Comune di Castelfidardo Fgl.26 particella n.883<br>Via Ho Chi Minh Piano T-1 partita 3588                      | 13/06/1990                                                                    |
| -dal 17/02/1992 al 08/04/2013<br>Immobile predecessore Comune di Castelfidardo Fgl.26 particella n.883<br>Via Ho Chi Minh Piano T-1  | Variazione del 18/01/1988 fusione ampliamento, variazione corte e classamento |
| - dal 08/04/2013 al 11/04/2019<br>Immobile predecessore Comune di Castelfidardo Fgl.26 particella n.883<br>Via Ho Chi Minh Piano T-1 | Variazione modifica identificativo                                            |

Dati classamento

|                                                                                                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| - dal 08/04/2013 al 11/04/2019<br>Comune di Castelfidardo Fgl.26 particella n.883 sub.1<br>Rendita €13.427,88 cat.D/8 | Variazione modifica identificativo |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

Storia degli intestati

|                                                                                    |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| - [REDACTED]<br>Dal 30/07/1980 al 01/08/1980<br>Diritti di proprietà               | Costituzione del 30/07/1980                    |
| - [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Dal 01/08/1980 al 25/03/1994<br>Diritto di proprietà | Atto 01/08/1980 notaio [REDACTED]<br>Rep.29059 |
| - [REDACTED]<br>Dal 25/03/1994 al 08/04/2013<br>Diritto di proprietà 1000/1000     | Atto 25/03/1994 notaio [REDACTED]<br>Rep.16026 |

|                                                                                                                                               |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Immobile attuale –<br>Comune di Castelfidardo Fg.26 particella<br>883 sub.1<br>Dal 08/04/2013 al 10/04/2019<br>diritto di proprietà 1000/1000 | Atto notaio [REDACTED]<br>Rep.16026 del 25/03/1994 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

### 1.3.6. -Cespite 3 – Terreni a Castelfidardo (Fgl.26 nn.1169 e 1170)

Storia degli intestati dell'immobile

Particella n.880

|                                                                                |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| - [REDACTED]<br>Dall'impianto 31/01/1977 al 30/12/1982                         |                                                   |
| - [REDACTED]<br>Dal 30/12/1982 al 03/10/2003<br>Diritto di proprietà 1000/1000 | Atto notaio [REDACTED]<br>Rep.2773 del 30/12/1982 |

Dati identificativi – immobile attuale

Fgl.26 particelle 1169 e 1170

|                                                                              |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| [REDACTED]<br>Dal 30/12/1982 al 25/03/1994                                   |                                                                                          |
| [REDACTED]<br>Dal 14/09/1985 al 30/12/1982                                   | Frazionamento in atto 14/09/1985                                                         |
| [REDACTED]<br>Dal 25/03/1994 al 08/04/2013<br>Diritto di proprietà 1000/1000 | Atto notaio [REDACTED]<br>Rep.16026 del 25/03/1994                                       |
| [REDACTED]<br>Dal 08/04/2013 al 07/08/2014<br>Diritto di proprietà 1/1       | Mutamento denominazione<br>Volture societarie notaio [REDACTED]<br>Del 08/04/2013        |
| [REDACTED]<br>Dal 07/08/2014<br>Diritto di proprietà 1/1                     | Atto del 07/08/2014<br>P.U. [REDACTED] Rep.71585<br>Mutamento di denominazione o ragione |

sociale.

**Valutazione****1.1.7. Cespite 1 – Fabbricato principale (Fgl.26 n.883/3)**

Il fabbricato consta di due complessi:

A-Magazzini e seminterrato

B-Uffici su due piani.

**Complesso A – Magazzini**

I magazzini posti al piano terra constano di quattro corpi per una superficie complessiva di mq 1.460,00 circa. Sono allo stato grezzo con pavimenti industriali e accessi con vecchi portoni. Impianto elettrico e montacarichi con piano S1 non installato.

Il piano seminterrato di mq.310,00 circa ha un ripostiglio interrato e contiene la sede del montacarichi ed il locale tecnico con gli inverter.

L'altezza sotto le travi calate è di 2 ml. circa per cui l'immobile è difficilmente utilizzabile.

Per la valutazione si procede con i valori di riferimento che si ottengono mediando i valori reperiti con Agenzia delle Entrate, OMI e Borsino Immobiliare.

Tale valore, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile e moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di manutenzione e vecchiaia, 01 e della ubicazione e piano C2, produce il valore di stima.

Valori magazzini ( All.7 ):

OMI  $V = \text{€/mq. } 340,00$

Borsino  $V = \text{€/mq. } 193,00$

$V_m = \text{€/mq} \frac{1}{2} (340,00 + 193,00) = \text{€/mq. } 266,50$

Si assume un valore di stima pari a :

$V = \text{€/mq. } 265,00$

Valore magazzini al p.t.:

$V_1 = \text{€/mq } 1.460,00 \times \text{€/mq } 265,00 \times 0.9 \times 1 = \text{€}348.210,00$

Valore magazzino al p.S1:

$V_2 = \text{€/mq} 310 \times \text{€/mq } 265,00 \times 0.9 \times 0.8 = \text{€}59.148,00$

Valore complesso A

$V = \text{€}348.210,00 + \text{€}59.148,00 = \text{€}407.358,00$

Si assume un valore di stima del complesso A:

**VA = €410.000,00**

**Complesso B – Uffici ( All. 8 )**

OMI V = €/mq 590,00

Borsino V = €/mq 628,00

$V_m = \text{€/mq} \frac{1}{2} (590,00 + 628,00) = \text{€/mq} 609,00$

Si assume un valore di stima pari a :

V = €/mq 605,00

Valore uffici al p.t.:

$V_1 = \text{mq } 240,00 \times \text{€/mq } 605,00 \times 0.85 \times 1 = \text{€}123.420,00$

Valore uffici al p.1.:

$V_1 = \text{mq } 165,00 \times \text{€/mq } 605,00 \times 0.85 \times 0.97 = \text{€}82.305,70$

Valore Complesso B:

$V = \text{€}123.420,00 + \text{€}82.305,70 = \text{€}205.725,70$

Si assume un valore di stima del complesso B:

**VB = €205.000,00**

**1.2.7. Cespite 2 – Impianto fotovoltaico (Fgl.26 n.883/2)**

L'impianto che si estende su una superficie di mq.1460 circa è stato posto in opera nel 2011. L'impianto fotovoltaico posto sulla copertura è di 163.35 kwp.

Considerando che allo stato attuale si conosce l'andamento dell'impianto per circa venti anni, con una resa al termine, non sempre lineare di 80%, considerando un valore cautelativo di €/kw 600,00, si ottiene :

$V = \text{kw } 163.35 \times \text{€/kw } 600.00 = \text{€}98.010,00$

Valore di stima del cespite B:

**V2 = €100.000,00**

**1.3.7. Cespite 3 – Terreni a Castelfidardo (Fgl.26 nn.1169 e 1170)**

I due terreni hanno forma rettangolare allungata e sono adiacenti al fabbricato industriale. Il mappale n.1169 attualmente è sede statale, via Oscar Romero, mentre il n.1170 di mq678 è ai sensi della SCIA n.112/2019, deposito a cielo aperto.

Valore dell'immobile:

$V = mq.678,00 \times \text{€/mq } 35.00 = \text{€}23.730,00$

Valore di stima del Cespite 3:

**V3 = €25.000,00**

<<<>>>

RIEPILOGO

**Cespite 1**

A-Magazzini VA = €410.000,00 (euro quattrocentodiecimila)

B-Uffici VB = €205.000,00 (euro duecentocinquemila)

**Cespite 2 (fotovoltaico)**

V2 = €100.000,00 (euro centomila)

**Cespite 3 (terreni)**

V3 = €25.000,00 (euro venticinquemila)

**VALORE COMPLESSIVO DEL L'IMMOBILE:**

**V Tot = €740.000,00 (euro settecentoquarantamila)**

<<<>>>

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Alberto Menghini

Ancona, 03 giugno 2022