

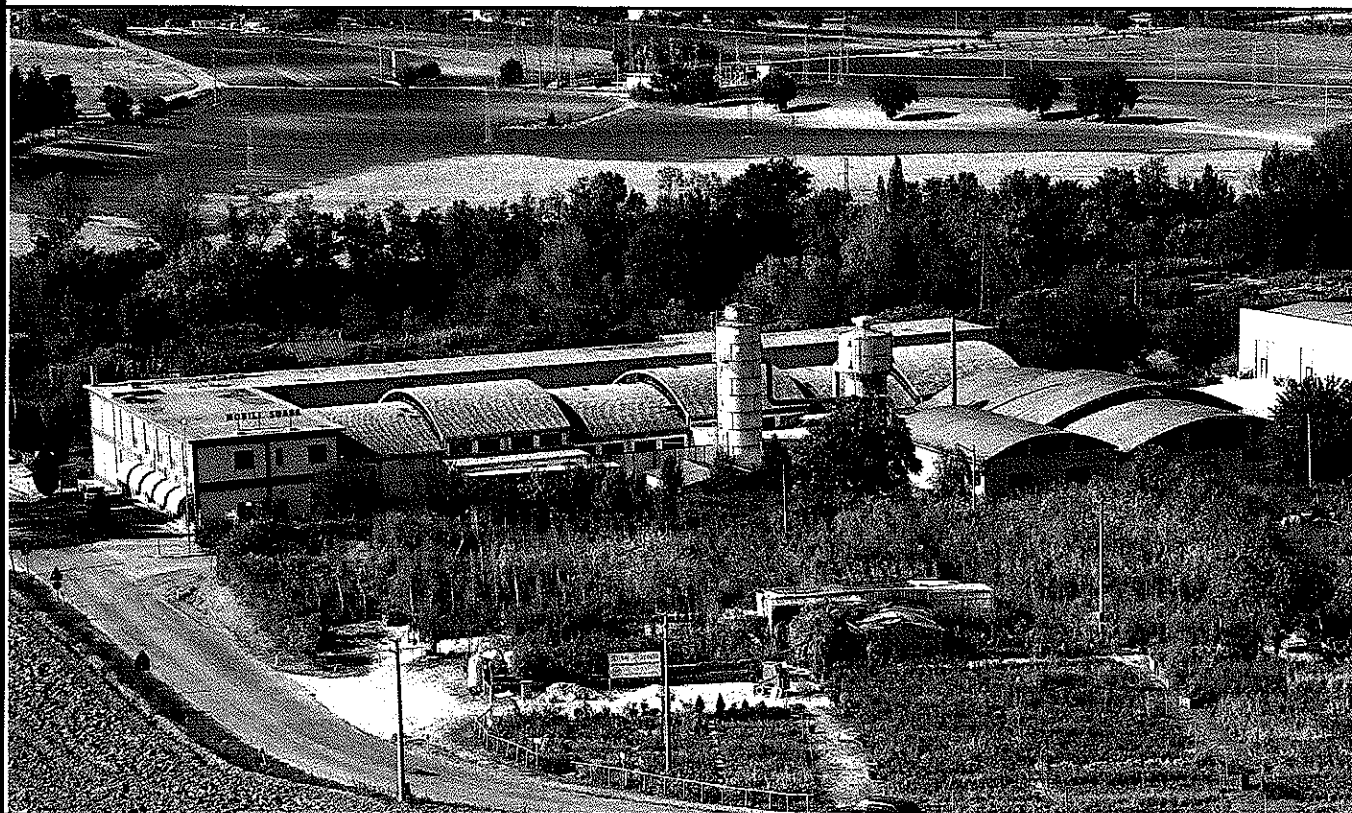
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI

COMUNE DI CASTELLEONE DI SUASA

Concordato Preventivo n° 14/11 della società

C.

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Betti



RELAZIONE DI STIMA

ING. PAOLO CLEMENTI

Via Cagiolino, 2

60021 CAMERANO (AN)

cell 335212610

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Clementi'.

REDAZIONE

05 OTTOBRE 2011

INDICE

1) Premessa.....	pag. 3
2) Sopralluoghi.....	pag. 4
3) Valutazioni.....	pag. 4
4) Considerazioni	pag. 12
5) Conclusioni.....	pag. 13
6) Documentazione fotografica.....	pag. 14
7) Allegati.....	pag. 23

1. Premessa

La seguente valutazione a lo scopo di stabilire il giusto valore dei beni mobili e immobili della procedura di Concordato Preventivo n° 14/11 della società

BENI IMMOBILI

Cespiti:

1. Immobile sito in Castelleone di Suasa distinto al Catasto Urbano **Fg 9 part 19 sub 2**
Categoria D/8 intestato a _____ Immobile
sito in Castelleone di Suasa distinto al Catasto Urbano **Fg 9 part 19 sub 3**
Categoria A/4 intestato a _____
2. Immobile sito in Castelleone di Suasa ndistinto al Catasto Urbano **Fg 10 part 77**
sub 12 Categoria C/2 intestato a _____ per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$
Immobile sito in Castelleone di Suasa n. distinto al Catasto Urbano **Fg 10 part 77**
sub 13 Categoria C/2 intestato a _____ per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$
3. Terreno sito in Castelleone di Suasa distinto al Catasto Terreni **Fg 9 part 280**
Seminativo intestato a _____ per $\frac{1}{6}$ _____ per $\frac{1}{6}$
per $\frac{3}{6}$ _____ per $\frac{1}{6}$ Terreno sito in Castelleone si Suasa
n. 319 distinto al Catasto Terreni **Fg 9 part 286** Seminativo intestato a
per $\frac{1}{6}$, _____ per $\frac{1}{6}$, _____ per $\frac{3}{6}$ e
per $\frac{1}{6}$
4. Immobile sito in Senigallia distinto al Catasto Urbano **Fg 2 part 300 sub 8**
Categoria A/3 intestato a _____ per 1000/1000
5. Immobile sito in Senigallia distinto al Catasto Urbano **Fg 2 part 300 sub 9**
Categoria A/3 e Fg 2 part 300 sub 23 cat C/2 intestato a _____ per
1000/1000
6. Immobile sito in Castelleone di Suasa distinto al Catasto Urbano **Fg 10 part 6 sub 1**
Categoria A/2 intestato a _____ per 1000/1000 Urbano **Fg 10 part 6 sub**
2 Categoria C/6 intestato a _____ per 1000/1000

2. Sopralluoghi

Nell'espletare il mio mandato ho effettuato i seguenti sopralluoghi:

In data 19/09/2011 ho effettuato sopralluogo presso i locali della sede legale a Castelleone di Sausa che si è svolto alla presenza di:

-
-
-
-

In questa occasione sono iniziate le operazioni di inventario dei beni mobili.

In data 21/09/2011 ho effettuato sopralluogo presso i locali della sede legale in Castelleone di Sausa e Senigallia che si è svolto alla presenza di:

-
-
-

In questa occasione si sono visionati i terreni e dei beni immobili a Castelleone di Suasa e di Senigallia effettuando una documentazione fotografica

Ulteriori sopralluoghi sono stati eseguiti presso:

- Uffici tecnici Erariali
- Uffici della Conservatoria immobiliare

3. Valutazioni

BENI IMMOBILI

Premessa : 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 due anni ed attualmente i prezzi sono stabili ma sempre al di sotto dei valori precedenti.

Visto il ridotto tempo concesso si sono potute effettuare solamente verifiche presso gli uffici tecnici erariali e della ex Conservatoria dei Registri Immobiliari; non è stato possibile verificare la regolarità dei titoli di dei beni immobili presso gli uffici Comunali

Gli immobili oggetto sono composti della presente sono situati sia a Castelleone di Suasa sia a Cesano frazione di Senigallia.

CESPITE 1

Foto da 1 a 4

L'unità immobiliare è situata Castelleone di Suasa Contrada Pian Volpello, 6 e fa parte di un immobile composto una unita composta da locali uffici e locali ad uso commerciale di due piani fuori terra, il piano terra zona di laboratorio ed esposizione e uffici il primo di esposizione mentre quello interrato adibito a magazzino.

Al Piano primo è ricavato anche un appartamento ad uso dell'immobile,

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è in parte piana dove si sviluppano i due piani e per la restante a volte in laterizio con pannelli in eternit (da dichiarazione del proprietario) ;la pavimentazione della fabbrica è piastrelle di graniglia di cemento mentre quella degli uffici in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto antincendio e riscaldamento tramite caldaia a trucioli.

La struttura è dotata di un piazzale per il carico e lo scarico delle merci.

Data la situazione

- Stima del beni

Immobile CESPITE 1

Cespite 1, Fg 9 part 19 sub 2 Categoria D/8 e Fg 9 part 19 sub 3 Categoria A/4

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Costo unitario	TOTALE
Magazzino interrato	826,00 mq	200,00 €/mq	165.200,00 €
Laboratorio piano terra	2983,00 mq	340,00 €/mq	1.014.220,00 €
Esposizione piano terra	346,00 mq	500,00 €/mq	173.000,00 €
Esposizione piano primo	1.097,00 mq	380,00 €/mq	416.860,00 €
Appartamento piano primo	70,00 mq	850,00 €/mq	59.500,00 €
Totale			1.828.780,00 €

Detrazione dovuta alla copertura in eternit:

$$\text{Detrazioni} = 1.800 \times 1.15 \times 90,00\text{€} / \text{mq} = 186.300,00\text{€}$$

$$V_f = 1.828.780,00 - 186.300,00 = 1.642.480,00\text{€}$$

Valore finale € 1.640.000,00

Diconsi (unmilione seicento quarantamila euro)

CESPITE 2

Foto da 5 a 6

L'unità immobiliare è situata Castelleone di Suasa via Borgo fonte ma con fronte su piazza Vittorio Emanuele I e fa parte di un immobile soggetto a vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici; recentemente ristrutturato mantenendo il disegno originale con destinazione d'uso magazzino.

La struttura è in muratura antica con copertura in di legno solai in legno con pianelle per l'utilizzo mancano le finiture e gli impianti, come pure la scala interna necessita di ristrutturazione.

Al piano terra è ricavato un piccolo magazzino legnaia attualmente in uso da altra persona.

Con questa destinazione d'uso il valore è basso ma effettuando verifiche in comune se è ammessa la trasformazione in civile abitazione visto il pregio della struttura e l'ottima posizione il bene avrebbe sicuramente un valore notevole.

Per tenere conto di questa possibilità si attribuisce un valore maggiore del prezzo di mercato dei magazzini detraendo dal valore il costo per terminare l'opera pari a circa 100,00 €/mq

CESPITE 2

**Immobile Cespite 2, Fg 10 part 77 sub 12 Categoria C/2 e Fg 10 part 77 sub 13
Categoria C/2**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Costo unitario	TOTALE
Cantina legnaia	38,00 mq	130,00 €/mq	4.940,00 mq
Magazzino piano terra	195,00 mq	450,00	87.750,00 mq
Magazzino piano primo	195,00 mq	450,00	87.750,00 mq
Totale			180.440,00 mq

Valore finale € 180.000,00

Diconsi (centottantamila euro)

CESPITE 3

Come premesso non è stato possibile verificare in comune ne richiedere certificati di destinazione urbanistica visto il ridotto tempo concesso a tal fine si considerano i dichiarati dal Geom Furio Franceschetti che ha redatto la stima allegata al concordato

Terreni siti in Castelleone di Suasa in via Circonvallazione in zona B2 del prg, la posizione è sicuramente di interesse ma la conformazione del terreno impone scelte progettuali onerose.

Dai dati ricavati dalla stima depositata in concordato si ricavano gli indici del terreno che sono:
indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq altezza massima 10 ml.

La superficie totale dei lotti in esame è pari a $852,00+988,00=1840,00$ mq

Il prezzo al mq si ritiene congruo visto la situazione attuale del mercato di €/mq 30,00

Valore terreno $1.840,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 55.200,00 \text{ €}$

Catasto terreni Fg 9 part 280 e Fg 9 part 286

All'attivo del concordato è solo la quota di _____ pari a 3/6 che porta a un valore finale pari a $\text{€ } 55.200,00 \times 3/6 = 27.600,00 \text{ €}$

Valore finale del terreno V3=27.600,00 €

Diconsi (ventisettemilaseicento euro)

CESPITE 4

Foto da 7 a 9

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un edificio multipiano composto da 20 appartamenti; è posto al primo piano con affaccio sul lato mare.

L'immobile è con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, recentemente è stato ristrutturato esternamente e si presenta in buone condizioni ed è dotato di un impianto di ascensore.

I pavimenti sono in ceramica gli infissi in legno con vetri semplici le porte tamburate, non è dotato di impianto di riscaldamento ed attualmente comunica con l'unità immobiliare descritta al cespite 5 mediante una porta interna tamburata simile a quelle in dotazione agli appartamenti.

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" – Requisiti di servizio

CESPITE 4

Immobile Cespite 4, Fg 2 part 300 sub 8 Categoria A/3

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Residenziale	46,78 mq	1.00	46,78 mq
Terrazzo	8,08 mq	0,25	2,02 mq
Totale			48,80 mq

In base al valore di mercato

In considerazione della situazione del mercato attuale si considerano i valori medi.

Valore di mercato per beni di nuova costruzione uso abitazione : 2.900,00 €/mq

Valore di mercato immobile:

$$V_{cespite} = 49,01mq \times 2.900,00 \frac{\text{€}}{mq} = 141.520,00\text{€}$$

Detrazione dovuta alle caratteristiche antichate o irrazionali:

Descrizione	Percentuali Riduzione
Schema distributivo superato	4%
Mancanza di riscaldamento	4%
Mancanza di garage e cantina	5%
Finiture in buono stato ma antichate	8%

$$Detrazioni = 0,96 \times 0,96 \times 0,95 \times 0,92 = 0,805$$

$$V_f = 141.520,00 \times 0,805 = 113.923,60\text{€}$$

Valore finale € 114.000,00

Diconsi (centoquattordicimila euro)

CESPITE 5

Foto da 7 a 8 e da 10 a 12

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un edificio multipiano composto da 20 appartamenti; è posto al primo piano con affaccio sul lato mare.

L'immobile è con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, recentemente è stato ristrutturato esternamente e si presenta in buone condizioni ed è dotato di un impianto di ascensore.

I pavimenti sono in ceramica gli infissi in legno con vetri semplici le porte tamburate, è dotato di impianto di riscaldamento ed attualmente comunica con l'unità immobiliare descritta al cespite 4 mediante una porta interna tamburata simile a quelle in dotazione agli appartamenti.

L'unità ha una cantina posta al piano quinto.

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" – Requisiti di servizio

CESPITE 5

Immobile Cespite 5, Fg 2 part 300 sub 9 Categoria A/3 Fg 2 part 300 sub 23 cat C/2

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Residenziale	46,99 mq	1.00	46,99 mq
Terrazzo	36,55 mq	0,25	9,14 mq
Cantina	4.20 mq	0,25	1.05 mq
Totale			49,01 mq

In base al valore di mercato

In considerazione della situazione del mercato attuale si considerano i valori medi.

Valore di mercato per beni di nuova costruzione uso abitazione : 2.900,00 €/mq

Valore di mercato immobile:

$$V_{\text{cespite}} = 57,18 \text{mq} \times 2.900,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} = 165.822,00\text{€}$$

Detrazione dovuta alle caratteristiche antiquate o irrazionali:

Descrizione	Percentuali Riduzione
Schema distributivo superato	4%
Finiture in buono stato ma antiquate	8%

$$Detrazioni = 0,96 \times 0,92 = 0,883$$

$$V_f = 165.822,00 \times 0,883 = 146.420,83\text{€}$$

Valore finale € 146.500,00

Diconsi (centoquarantaseimilacinquecento euro)

CESPITE 6

Foto da 13 a 16

L'unità immobiliare oggetto della presente fa parte di un edificio posto a schiera lungo il Corso Marconi

L'immobile è con struttura portante in cemento armato (ristrutturato nel 1964 e nel 1980) le tamponature in laterizio, si sviluppa su tre piani e di uno sottotetto non accatastato non abitabile ma adibito a locali di servizio.

Ha impianto di riscaldamento autonomo posto al piano seminterrato dove si trova anche il garage mentre nel piano terra e primo si sviluppano le zone abitabili.

I pavimenti sono in ceramica legno e marmo, gli infissi sono parte in legno e parte in ferro le porte tamburate.

L'unità immobiliare è in buone condizioni sia internamente che esternamente.

L'unità ha una cantina posta al piano quinto.

La superficie commerciale viene calcolata utilizzando dei parametri stabiliti dalla Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" – Requisiti di servizio

CESPITE 6

Immobile Cespite 6, Fg 10 part 6 sub 1 Categoria A/2 - Fg 10 part 6 sub 2 Categoria C/6

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano terra	66,42 mq	1.00	66,42 mq
Piano primo	68,69 mq	1,00	68,69 mq
Piano sottotetto	46,92 mq	0,50	23,46 mq
Seminterrato garage	38,28 mq	0,50	19,14 mq
Totale			177,71 mq

In base al valore di mercato

In considerazione della situazione del mercato attuale si considerano i valori medi.

Valore di mercato per beni di nuova costruzione uso abitazione : 1.200,00 €/mq

Valore di mercato immobile:

$$V_{cespите} = 177,71mq \times 1.300,00 \frac{\text{€}}{mq} = 213.252,00\text{€}$$

Detrazione dovuta alle caratteristiche antichate o irrazionali:

Descrizione	Percentuali Riduzione
Mancanza di balconi	11%
Finiture in buono stato ma antichate	4%

$$Detrazioni = 0,89 \times 0,96 = 0,854$$

$$V_f = 213.252,00 \times 0,854 = 182.117,21\text{€}$$

Valore finale € 185.000,00

Diconsi (centoottantacinquemila euro)

4. Considerazioni

Da indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio sono emersi dei beni mobili non presenti nel concordato dalle visure risulta che sono derivati da Passaggio per Causa di Morte del 14/08/1994 n 1901.1/1996 agli atti da 07/10/1999 ma non risulta da visure effettuate presso l'ufficio del Registro Immobiliare occorre fare delle ricerche più dettagliate ma dato lo scarso tempo a disposizione non è stato possibile più precisamente dei terreni così individuati:

1. Catasto fabbricati **Foglio 9 part. 19 sub 4** area urbana proprietario Bellucci Walter per 1/5
2. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 214 sup 5825 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
1/6
3. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 220 sup 1165 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6
4. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 225 sup 1317 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6
5. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 226 sup 1715 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6

6. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 248 sup 785 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6
7. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 276 sup 956 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6
8. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 281 sup 1820 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6
9. Catasto Terreni **Foglio 9 part. 288 sup 175 mq** Seminativo proprietario
per 3/6 per 1/6 per 1/6
per 1/6

Dalle visure risulta che sono derivati da Passaggio per Causa di Morte del 14/08/1994 n 1901.1/1996 agli atti da 07/10/1999 ma non risulta da visure effettuate presso l'ufficio del Registro Immobiliare occorre fare delle ricerche più dettagliate ma dato lo scarso tempo a disposizione non è stato possibile; si allegano cmq le visure effettuate.

5. Conclusioni.

Convinto di aver svolto il proprio compito nei migliori dei modi si riassume qui di seguito i valori dei beni acquisiti all'attivo fallimentare:

DESCR.	BENE IMMOBILI	VALORE
CESPITE 1	Fg 9 part 19 sub 2 Categoria D/8 Fg 9 part 19 sub 3 Categoria A/4	1.640.000,00 €
CESPITE 2	Fg 10 part 77 sub 12 Categoria C/2 e Fg 10 part 77 sub 13 Categoria C/2	180.000,00 €
CESPITE 3	Fg 9 part 280 e Fg 9 part 286	27.600,00 €
CESPITE 4	Fg 2 part 300 sub 8 Categoria A/3	114.000,00 €
CESPITE 5	Fg 2 part 300 sub 9 Categoria A/3 Fg 2 part 300 sub 23 cat C/2	146.500,00 €
CESPITE 6	Fg 10 part 6 sub 1 Categoria A/2 - Fg 10 part 6 sub 2 Categoria C/6	185.000,00 €
TOTALE BENI IMMOBILI		2.293.100,00 €

Ancona li 05 ottobre 2011

Dott. Ing. Paolo Clementi

