

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio Fallimento xxx in liquidazione - R.F. 42/2016



Valutazione beni immobili di proprietà e controllo congruità prezzi immobili trasferiti



Premessa

Il sottoscritto Stefano Fedecostante, nato ad Ancona il 15.09.1978 con studio ad Ancona in via Marconi 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2612, in data 16.05.2016 ha ricevuto incarico dal curatore della procedura indicata in epigrafe di stimare il valore di libero mercato dei beni immobili appartenenti alla società xxx in fallimento e verificare la congruità dei prezzi di vendita di alcuni immobili che la stessa ha venduto nel periodo immediatamente precedente alla data di fallimento.

Al sottoscritto è richiesto, come da prassi per i soli immobili di proprietà, di allegare al presente elaborato, qualora li reperisca, copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria, ivi compresi:



1. certificato storico ventennale;
2. mappe o piante;
3. certificati catastali attuali.

Il sottoscritto incaricato accerterà altresì se vi siano opere abusive ed in caso di risposta affermativa, specificherà se possibile la data in cui l'abuso è stato commesso e se lo stesso è suscettibile di sanatoria oltre a far menzione nella relazione tecnica di tutte le autorizzazioni e concessioni rilasciate, allegando il certificato di agibilità, abitabilità o destinazione urbanistica, se reperibili, a seconda del tipo di immobile.



Si è proceduto ad esperire sopralluogo esplorativo per prendere visione dello stato dei luoghi in data 09.05.2016 presso gli immobili, siti nel comune di Castelbellino (An), frazione Pantiere.



Identificativi catastali immobili valutati e estremi dei passaggi di proprietà

I cespiti attualmente di proprietà della società fallita sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castebellino (An) ai seguenti identificativi (v. Allegato 1):



Cespiti in Comune di Castebellino (An) - proprietà xxx in liquidazione

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Fabbricati	3	1081	11	C/6 - Box o posto auto	16 mq	38,84 €
2	Fabbricati	3	1081	12	C/6 - Box o posto auto	16 mq	38,84 €
3	Terreni	3	1045	-	Seminativo	59 mq	R.D. 0,15 € R.A. 0,21 €
4	Terreni	3	1046	-	Seminativo	1 mq	R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €
5	Terreni	3	1128	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
6	Terreni	3	1129	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
7	Terreni	3	1130	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
8	Terreni	3	1131	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €

I cespiti di cui al sottoscritto è stata commissionata la verifica di congruità del prezzo cui sono stati alienati, nelle date immediatamente precedenti a quella di fallimento, sono invece i seguenti:

Cespiti in Comune di Castebellino (An) - verifica congruità prezzo di vendita

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
9	Fabbricati	3	1081	4	A/2 - Abitazione civile	2 vani	154,94 €
10	Fabbricati	3	1081	1	A/2 - Abitazione civile	4 vani	309,87 €
11	Fabbricati	3	1081	5	A/2 - Abitazione civile	5,5 vani	426,08 €
12	Fabbricati	3	1081	6	C/6 - Box o posto auto	55 mq	133,50 €
13	Fabbricati	3	1081	9	C/6 - Box o posto auto	25 mq	60,68 €
14	Fabbricati	3	1081	10	C/6 - Box o posto auto	25 mq	60,68 €
15	Fabbricati	3	1081	17	A/2 - Abitazione civile	4,5 vani	348,61 €
16	Fabbricati	3	1081	7	C/6 - Box o posto auto	27 mq	65,54 €
17	Terreni	3	1119	-	Seminativo arborato	954 mq	R.D. 2,46 € R.A. 3,20 €



Rif. 9, 10, 11, 12, 13, 14) Tali immobili sono stati alienati in unica soluzione dalla società fallita alla xxx in forza di atto pubblico di compravendita a cura del Notaio Chessa di Corridonia del **07 aprile 2016** - Rep. 214369, Racc. 30989 per un prezzo convenuto tra le parti di complessivi **370.000 €** oltre ad imposta IVA al 10%.

Rif. 15, 16) Appartamento con corte esclusiva ed annesso garage con cantina alienato dalla società fallita ai sig.ri xxx giusto atto pubblico di compravendita a cura del Notaio Montali di Chiaravalle del **15 marzo 2016** - Rep. 111526, Registrato ad Ancona il 15.03.2016 al n. 1840 serie 1T, trascritto il 16.03.2016 ai RR.II. con R.G. 4547 e R.P. 3139 per un prezzo convenuto tra le parti di complessivi **175.000 €** oltre ad imposta IVA al 4%.

Rif. 17) Terreno edificabile alienato dalla società fallita alla xxx in forza di atto pubblico di compravendita a cura del Notaio Fionda di Fano del **26 maggio 2015** - Rep. 486, Racc. 387 per un prezzo convenuto tra le parti di complessivi **83.000 €** oltre ad imposta IVA al 22%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

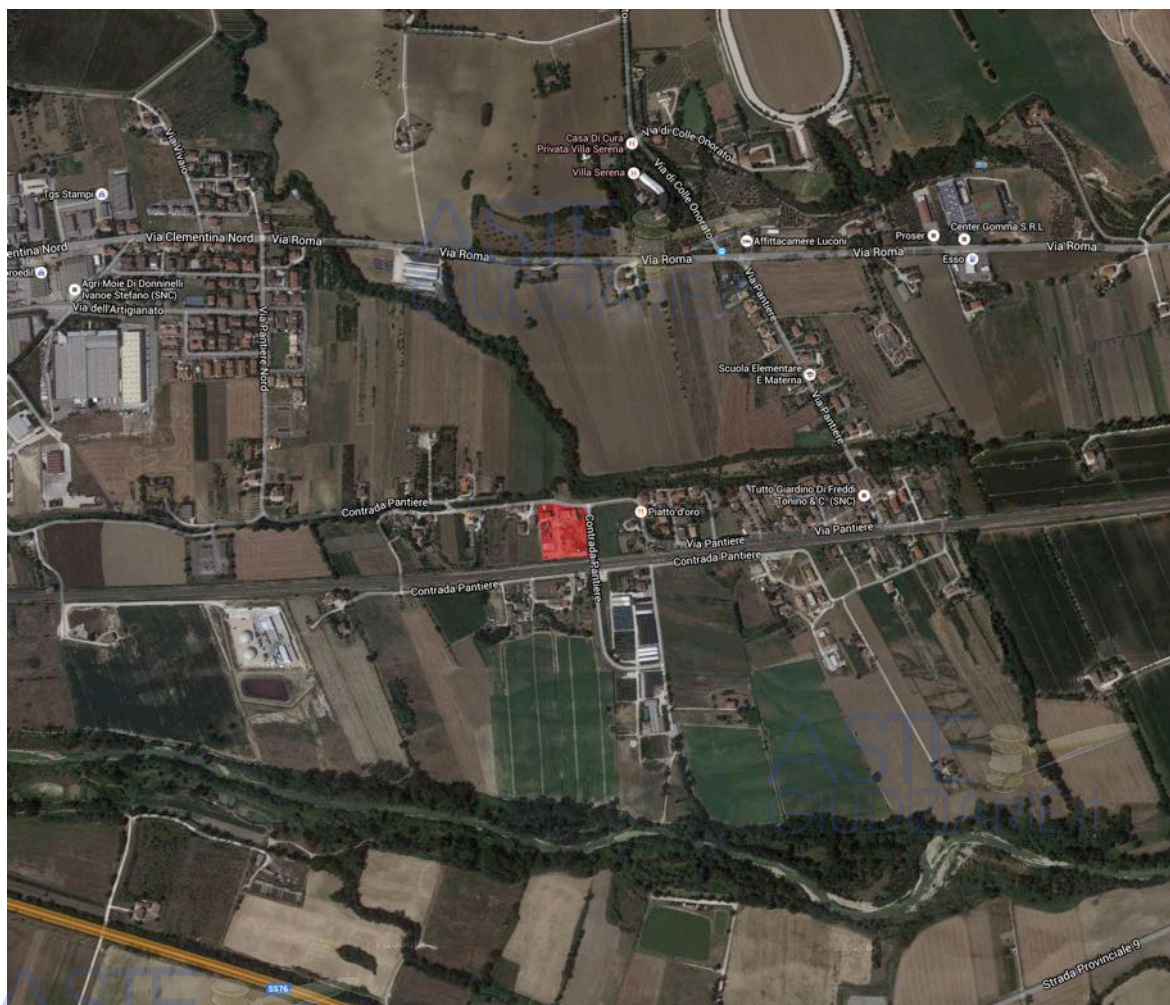
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione cespiti

Premessa generale. Tutti i cespiti sopra elencati fanno parte di una lottizzazione a destinazione residenziale eseguita in frazione Pantiere di Castelbellino e denominata "Le Pantere". Nel complesso la lottizzazione, eseguita a cura della società fallita e regolata da **convenzione** stipulata dalla stessa con il Comune di Castelbellino a cura del Notaio Sabatucci di Ancona, in data **09 settembre 2010**, Rep. 77092, Racc. 11123, registrata ad Ancona in data 14.09.2010, serie 1T, trascritta presso i RR.II. di Ancona il 14.09.2010 al R.P. 11531, si componerebbe di n. 5 fabbricati tra loro isolati, per una volumetria edificabile massima consentita fuori terra di 6.075 mc.

La località ove sorge tale lottizzazione (in **rosso** nell'immagine satellitare d'insieme sotto riportata) è immediatamente ad ovest della frazione Pantiere di Castelbellino, nella zona di confine tra la stessa e la località prettamente produttiva di Scorcelletti. L'area confina a sud con la ferrovia e si trova a circa 2 km dallo svincolo di Castelbellino della SS76.



Immobili di proprietà della xxx in fallimento

Rif. 1, 2) Si tratta di n. 2 posti auto affiancati ampi **16 mq ciascuno**, accessibili dalla strada e, per la loro posizione adiacente alla corte esclusiva dell'appartamento di cui al Rif. 9, apparentemente ad esso destinati, pur se in realtà non venduti alla xxx ma rimasti in capo alla fallita, probabilmente per mera dimenticanza. La loro posizione ravvicinata a tutti i fabbricati della lottizzazione, li rende comunque appetibili alla vendita ai proprietari degli appartamenti limitrofi.

Rif. 3, 4) Si tratta di due piccoli frustoli di terreno ampi rispettivamente **59 mq** e **1 mq**, di forma triangolare allungata posti al margine nord-ovest della lottizzazione e di certo residuali dai frazionamenti per la formazione dei lotti. Con ogni probabilità sono rimasti in capo alla società fallita per mera dimenticanza o per discrepanza tra quanto costruito e quanto in realtà acquistato dalla medesima. **La loro appetibilità, in forza della posizione, ampiezza e morfologia, è praticamente nulla e pertanto appare infruttuoso procedere alla loro valutazione.**

Rif. 5, 6, 7, 8) Si tratta di n. 4 frustoli di terreno affiancati di forma rettangolare e tutti identici, ampi **12 mq** ciascuno, concepiti inizialmente dalla società fallita come ulteriori posti auto da assegnare in fase di vendita agli acquirenti degli appartamenti come incentivo e/o miglioria. Non sono presenti nel piano di lottizzazione, né necessari alla verifica degli standard urbanistici.

Attualmente non sono tuttavia fisicamente individuati né realizzati poiché ricadenti all'interno di un'area, posta in fondo alla lottizzazione in adiacenza all'area di rispetto ferroviaria, trattata a stabilizzato e ancora da completare. La loro appetibilità potrebbe pertanto concretizzarsi solo una volta terminati ma non si è ancora giunti a tale fase, essendo ad oggi del tutto ipotetici ed individuati solo su mappa. **Non si procederà alla loro valutazione, stante, almeno ad oggi, un costo necessario per terminarli superiore a quello ricavabile dalla loro ipotetica vendita una volta realizzati.**

Immobili compravenduti in data antecedente al fallimento

Rif. 9, 10, 11 Si tratta di n. 3 appartamenti allocati nella medesima palazzina, denominata "E1" nella lottizzazione, la prima che si incontra sulla destra accedendo all'agglomerato edilizio. Nel dettaglio il Rif. 9 è un monolocale posto al piano terra (denominato nelle planimetrie di progetto unità E1.B), ampio **35 mq** oltre a **17 mq** di corte esclusiva. Internamente è composto da un ampio vano, attualmente suddiviso da tramezzatura in cartongesso non presente nelle planimetrie di progetto e quindi da rimuovere, oltre ad antibagno e bagno.

Il Rif. 10 è un appartamento al primo ed ultimo piano (denominato nelle planimetrie di progetto unità E1.D), accessibile dalla strada sottostante mediante rampa scala comune scoperta ed ampio **84 mq** oltre a **29 mq** di balconi e terrazzi esclusivi.

Il Rif. 11 è un altro appartamento, adiacente al Rif. 10 con il quale completa il piano primo della palazzina pur rimanendo entrambi aperti su tutti i lati, denominato nelle planimetrie di progetto unità E1.E, ampio **76 mq** oltre a **32 mq** di balconi esclusivi.

Entrambi gli appartamenti al piano primo sono composti da ampio vano soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.

L'altezza interna di tutti e tre gli appartamenti così come sopra descritti è di 2,70 ml, tutti si presentano in ottime condizioni manutentive poiché mai abitati dalla loro ultimazione, restano da installare solo i corpi illuminanti, a scelta dell'occupante, ed alcune modeste finiture nei bagni. Gli impianti sono comunque tutti ultimati, è presente la predisposizione per l'aria condizionata, le finiture esterne ed interne sono in elementi di grès e geopietra di ottima qualità e di gradevole impatto visivo, gli infissi sono tutti installati e nel complesso le tre unità possono definirsi, pur se chiuse ed inabitate dalla loro ultimazione, avvenuta nell'anno 2013, in perfetto stato conservativo.

Rif. 12, 13, 14 Si tratta di n. 3 box indipendenti allocati tutti al piano interrato della palazzina E1 e raggiungibili da rampa inclinata di accesso dalla pubblica via, protetta da cancello metallico. I box sono ampi rispettivamente **55 mq**, **25 mq**, **25 mq** e sono concepiti per essere venduti ciascuno assieme ad un'unità tra quelle sopra descritte. I box sono tutti dotati di finestre aggettanti su bocca di lupo ed il primo, pur se gravato da un pilastro centrale decisamente scomodo, può accogliere due autovetture.

Le serrande di accesso ai box sono metalliche basculanti di colore bianco, l'altezza interna è pari per tutti a 2,40 ml e non si rilevano tracce di infiltrazioni da solai, murature o risalite capillari di umidità dal terreno. Le condizioni manutentive sono ottime.



Rif. 15, 16) Appartamento al piano terra della medesima palazzina, ad oggi abitato, presentante stesse caratteristiche e finiture di quelli sopra descritti, ampio **84 mq**, con corte esclusiva trattata in parte a giardino ampia complessivamente 227 mq oltre a box singolo e cantina ad esso affiancata al piano interrato, ampi rispettivamente **31 mq** e **40 mq**. Il sottoscritto non ha potuto effettuare l'accesso per visionare le caratteristiche interne e la suddivisione delle stanze ma può ragionevolmente supporre che le finiture siano comparabili a quelle riscontrate negli appartamenti di cui ai Rif. 9, 10, 11.

Rif. 17) Lotto di terreno edificabile all'interno della lottizzazione, denominato "E5". Il lotto è ampio complessivamente **954 mq**, con capacità edificatoria pari a **1.405 mc fuori terra**. Il lotto è ad oggi utilizzato dalla ditta xxx come deposito per alcune attrezzature di cantiere stanti alcune piccole opere ancora in corso nella lottizzazione, ha forma rettangolare morfologicamente pianeggiante e si trova all'angolo sud-est del complesso edilizio, in adiacenza alla fascia di rispetto della ferrovia.



Controllo atti abilitativi fabbricati (v. Allegato 2)

L'edificazione della palazzina E1, all'interno della quale sono disposte tutte le unità immobiliari che il sottoscritto ha ricevuto incarico di stimare per controllare la congruità del prezzo di vendita, è stata autorizzata mediante Permesso di Costruire n. 3694 del 13.06.2011 e successiva variante asseverata con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 3877 del 13.03.2013, prot. 001965.

Per la stessa sono poi stati rilasciati due certificati di agibilità, i nn. 18 e 19 del 2013, entrambi del 16.12.2013.

Dal raffronto di quanto riscontrato durante il sopralluogo e per quanto è stato possibile visionare, non si notano elementi che possano far presagire difformità in materia urbanistica e legislativa.

Nulla si può dichiarare in tal senso per le unità di cui ai Rif. 15 e 16, non visitate internamente. Per esse la valutazione verrà effettuata nell'ipotesi che siano urbanisticamente regolari.

Caratteristiche urbanistiche terreno edificabile Rif. 17 - Oneri di urbanizzazione (v. Allegato 3)

Il lotto edificabile di cui al Rif. 17, denominato "lotto E5" secondo la classificazione della lottizzazione, ha superficie fondiaria complessiva di **954 mq** con capacità edificatoria massima pari a **1.405 mc** realizzabili fuori terra, oltre ad eventuale volume interrato. Se si prende come riferimento il progetto edilizio insistente sul medesimo e già consegnato al Comune dalla società fallita, pur se non ancora foriero di concessione edilizia, si ha una stima veritiera degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, necessari per la realizzazione di un fabbricato che utilizzi a pieno la volumetria disponibile.

Da colloquio effettuato in data 19.05.2016 con i tecnici dell'Ufficio edilizia del Comune di Castelbellino è emerso quanto segue.

1) Oneri di urbanizzazione primaria

Gli **oneri di urbanizzazione primaria** relativi alla lottizzazione, necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione basilari (strade di lottizzazione, fognature, pubblica illuminazione etc.), sono stati calcolati facendo riferimento all'intervento globale e consistevano complessivamente in € **236.444,67**, così come stabilito in Convenzione, garantiti da fidejussione rilasciata da Reale Mutua assicurazioni in data 08.09.2010 n. 2131158/50/2010.

Si è convenuto che tali oneri venissero corrisposti a scomputo di medesimo importo delle opere di urbanizzazione di cui la stessa società fallita si è fatta carico in Convenzione, appaltandole alla ditta xxx. Ad oggi le opere non si sono concluse, manca il tappeto d'usura dell'asfalto, l'illuminazione, l'asfaltatura di alcuni tratti ed altri modesti interventi.

Da certificato di collaudo dello stato di avanzamento lavori redatto dall'ing. Rolando Marchetti il 07.12.2012, l'importo delle opere mancanti alla conclusione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria è pari a € 51.074,00. A fronte di tale stralcio è stata ridotta l'entità della garanzia fidejussoria, ad oggi ancora valida per l'importo residuo succitato, corrispondente di fatto all'**aliquota di oneri di urbanizzazione primaria che la società fallita deve ancora corrispondere al Comune di Castelbellino.**

Il Comune, venuto a conoscenza in sede di incontro con il sottoscritto dell'intervenuto fallimento della xxx, titolare della Convenzione globale di lottizzazione, provvederà pertanto ad escutere la somma residua, **ritenendosi in tal senso saldato per l'intero importo degli oneri di urbanizzazione primaria.**

L'importo residuo sopra citato, lo si ribadisce, è relativo all'intero complesso edilizio indiviso; se si vuole calcolare l'aliquota ipotetica dello stesso afferente al solo lotto E5, oggetto di stima, si può procedere effettuando la proporzione tra le aliquote relative ai vari lotti, utilizzando come discriminante di peso la volumetria massima edificabile su ciascuno.

Nel caso di specie, pertanto, a fronte di una volumetria massima edificabile della lottizzazione pari a 6.075 mc per la quale il residuo da corrispondere è pari a € 51.074,00, l'aliquota di tale cifra relativa al solo lotto E5, dotato di volumetria pari a 1.405 mc è ricavabile dalla proporzione:

$$6.075 \text{ mc} : 51.074,00 \text{ €} = 1.405 \text{ mc} : X$$

L'aliquota residua di oneri primari da pagare, relativa al solo lotto E5, è pertanto pari a: € 11.812,17

Allo stesso modo è pertanto possibile calcolare l'aliquota di oneri già corrisposti relativi al lotto medesimo effettuando l'omologa proporzione:

$$6.075 \text{ mc} : (236.444,67 \text{ €} - 51.074,00 \text{ €}) = 1.405 \text{ mc} : X$$

L'aliquota di oneri primari già corrisposta, relativa al solo lotto E5, è pertanto pari a: € 42.871,73

2) *Oneri di urbanizzazione secondaria*

Calcolati dal Comune di Castbellino in fase di comunicazione di rilascio del Permesso di Costruire (non andata poi a buon fine) mediante Raccomandata A/R prot. 0007246 del 27.10.2014 in **22.237,00 interamente corrisposti** dalla xxx mediante esecuzione di altri lavori eseguiti per il Comune a scomputo ed appaltati da quest'ultima alla xxx

3) *Oneri per costo di costruzione*

Calcolati dal Comune di Castbellino in fase di comunicazione di rilascio del Permesso di Costruire (non andata poi a buon fine) mediante Raccomandata A/R prot. 0007246 del 27.10.2014 in **19.936,00 non corrisposti** dalla xxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione

Note preliminari. Al fine di determinare il valore di libero mercato dei cespiti elencati si è proceduto, per gli **immobili edificati od appartenenti al Catasto Fabbricati**, ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** delle unità immobiliari considerate, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche simili dedotti dal sito dell'Agenda del Territorio – OMI o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*“Stima degli immobili: metodologia e pratica” - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010*].

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (tettoie, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La **stima per capitalizzazione dei redditi**, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "----" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato C_a): "----" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse $r = 1\%$ e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

r: saggio di interesse

n: numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

C_a: Canone annuo anticipato

C_p: Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di **C_a** data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{---} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,015]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di valutazione sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Quanto alla valutazione del **terreno edificabile di cui al Rif. 17**, si è proceduto ad eseguire tre tipi di stima, i cui risultati sono stati sottoposti a media aritmetica per conseguire una maggior aderenza del valore finale alla realtà del mercato immobiliare odierno.



La stima in base all'**incidenza dell'area** effettuata calcolando preliminarmente il valore venale dei fabbricati che potrebbero essere edificati all'interno del lotto con l'adozione di parametri riferiti a edifici di caratteristiche similari forniti dall'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio - OMI corretti da opportuni coefficienti ed eventualmente da esperienze e confronti con fabbricati delle medesime caratteristiche posti nelle vicinanze; a seguito del suddetto calcolo si procede a determinare la quotazione del lotto moltiplicando il valore ottenuto come sopra per un coefficiente detto di "incidenza dell'area".

Tale metodo di stima dipende dalla potenzialità di "trasformazione" che le aree possiedono. Infatti il loro valore (aree nude) dipende dalla possibile loro mutazione in senso edificatorio (aree costruite). La cubatura ammissibile (quantità) e la destinazione d'uso della stessa (qualità) determinano essenzialmente il valore dell'area; ciò che rende appetibile l'area è la sua potenzialità di trasformarsi in altro bene economico, a seconda delle sue caratteristiche posizionali. L'incidenza del costo dell'area sull'intero costo dell'edificio che, come noto, in base alla teoria del costo al prezzo può essere considerata pari al valore della costruzione quando si è in regime di libera concorrenza, varia da un minimo del 15 - 22% ad un massimo del 60% rispettivamente per fabbricati siti in periferia o nel pieno centro di grandi città. In media, per le costruzioni periferiche o semi-periferiche di normale consistenza e ubicazione l'incidenza varia dal 15% al 25%. Di solito, l'incidenza dell'area è minima per le aree destinate a costruzioni di tipo semi-popolare e cresce in proporzione diretta all'incremento del valore del prodotto edilizio finito. Data la diversa struttura dei costi, l'incidenza dell'area varia anche in relazione alla diversa destinazione degli edifici e cioè: residenziale, terziario, industriale-produttivo. L'incidenza del valore dell'area è comunque variabile in dipendenza di almeno due fattori e cioè:

1. della durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata che è minima (6-8 mesi) per i fabbricati produttivi e che risulta di circa 2 anni per una costruzione residenziale di normale consistenza, mentre è di 12-18 mesi per iniziative di piccola consistenza;

2. dell'elevatezza del saggio di remunerazione dei capitali che si vuole adottare.

[“La valutazione degli immobili” di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena – XII edizione, Maggioli 2011].



La stima in base al **valore di trasformazione** effettuando il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia possibile sul bene attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, composto da ricavi attesi e costi previsti [“La valutazione degli immobili” di G. & M. Moro Visconti e V.D. Dossena – XII edizione, Maggioli 2011].



In ultimo, per completezza, si è altresì fatto riferimento, per la stima dei valori unitari, alle **tabelle emanate dal Comune di Castellbellino** (Allegato 4 - valori riferiti all'anno 2015) recanti i valori venali orientativi delle aree edificabili stabiliti ai fini del calcolo delle imposte per le varie zone del comune.

Anche in questo frangente l'ottenimento del più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di valutazione sarà perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i tre metodi di stima sopra citati.



Occorre altresì puntualizzare che, in base alle considerazioni effettuate alle pag. 8-9-10 in merito agli oneri di urbanizzazione, il valore che scaturirà dalle stime così come sopra esplicate, relativo al solo terreno, dovrebbe essere addizionato dell'importo di oneri di urbanizzazione già corrisposti al Comune, che l'eventuale nuovo proprietario si troverebbe già pagati in caso di acquisto volto all'edificazione piena, utilizzando cioè tutta la volumetria disponibile.

Nella fattispecie, occorrerà pertanto distinguere due casi, relativi a due fasi temporali successive:

1. la stima del terreno riferita alla data di fallimento dovrebbe essere aumentata dell'aliquota di oneri primari già corrisposti, scaturita dalla proporzione, e degli oneri secondari anch'essi già saldati;
2. in caso di eventuale rivendica da parte della curatela fallimentare e successiva vendita, con ogni probabilità il Comune avrà già escusso la fidejussione a garanzia degli oneri primari residui che andrebbero pertanto anch'essi aggiunti al valore scaturito dall'addizione di cui alla fase 1.



Rif. 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

Stima a valore venale)

Da indagini condotte tramite la consultazione delle stime a valore unitario pubblicate dall'Agenzia del Territorio – OMI si apprende che per il Comune di Castellsellino (An), Zona Suburbana E1, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili" e "box", per fabbricati a stato conservativo normale, risultano (al secondo semestre 2015) (v. Allegato 4):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Abitazioni civili</i>	<i>Box</i>
<i>Min. 880 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Min. 370 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 1.150 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Max. 520 €/mq (sup. lorda)</i>

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", si sono reperiti per il Comune di Castellsellino (An), zona "Stazione, Scorcelletti, Pantiere", le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "abitazioni civili" e "box", per fabbricati in buono stato conservativo, risultano (al mese di maggio 2016) (v. Allegato 4):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Abitazioni civili</i>	<i>Box</i>
<i>Min. 947 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Min. 397 €/mq (sup. lorda)</i>
<i>Max. 1.292 €/mq (sup. lorda)</i>	<i>Max. 565 €/mq (sup. lorda)</i>

Nel caso in esame si stabilisce di utilizzare per le abitazioni ed i box un valore unitario prossimo al limite massimo in quanto l'appetibilità dei cespiti considerati, per tipologia, posizione, congiuntura economica del periodo, risulta piuttosto buona rispetto alla media di zona come confermato dall'analisi di alcune compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche e posizioni effettuata tramite la consultazione delle agenzie immobiliari.

Il valore unitario, pertanto, verrà assunto pari a **1.100 €/mq per le abitazioni e 450 €/mq per i box** e andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata delle unità da stimare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In merito ai posti auto esterni di cui ai Rif. 1 e 2, ubicati in zona peraltro non particolarmente scarseggiante di parcheggio, i valori relativi ai box, sopra riportati, non possono che rivestire importanza relativa e fungere solo da indicazione.

Il sottoscritto ritiene congruo pertanto, in base alla propria esperienza personale ed alle caratteristiche dei posti auto più in alto descritte, utilizzare un valore unitario pari a **150 €/mq.**

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Nel presente caso, come enunciato in fase descrittiva, si tratta di immobili in ottimo stato conservativo poiché nuovi. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato incrementativo pari a 1,20 che tenga conto della differenza tra lo stato reale degli immobili da stimare ed i valori di riferimento OMI, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo. Quanto ai posti auto di cui ai Rif. 1, 2 il coefficiente di età qualità e stato è posto pari all'unità stante la non influenza delle condizioni manutentive nella valutazione di un posto auto scoperto.

	Piano	Sup. lorda	Coeff. omogeneizzaz.	Coeff. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Rif. 1	T	16	1	1	16
Rif. 2	T	16	1	1	16
Rif. 9 (E1.B)	T	35	1	1,20	42
Rif.9 (corte esclusiva)	T	17	0,10	1,20	2
Rif. 10 (E1.D)	1	84	1	1,20	101
Rif. 10 (Balconi ≤ 25 mq)	1	25	0,30	1,20	9
Rif. 10 (Balconi > 25 mq)	1	29-25	0,10	1,20	1
Rif. 11 (E1.E)	1	76	1	1,20	91
Rif. 11 (Balconi ≤ 25 mq)	1	25	0,30	1,20	9
Rif. 11 (Balconi > 25 mq)	1	32-25	0,10	1,20	1
Rif. 12 (Box doppio)	S1	55	1	1,20	66
Rif. 13 (Box singolo)	S1	25	1	1,20	30
Rif.14 (Box singolo)	S1	25	1	1,20	30
Rif. 15 (E1.C)	T	84	1	1,20	101
Rif. 15 (Corte ≤ 84 mq)	T	84	0,10	1,20	10
Rif. 15 (Corte > 84 mq)	T	227-84	0,02	1,20	3
Rif. 16 (Cantina)	S1	40	0,25	1,20	12
Rif. 16 (Box singolo)	S1	31	1	1,20	37

Il valore venale dei cespiti che scaturisce da tale stima, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica dell'unità di cui ai Rif. 15, 16, è pertanto:

Rif. 1) $16 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq} = 2.400 \text{ €}$

Rif. 2) $16 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq} = 2.400 \text{ €}$

Rif. 9 - E1.B) $(42 + 2) \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 48.400 \text{ €}$

Rif. 10 - E1.D) $(101 + 9 + 1) \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 122.100 \text{ €}$

Rif. 11 - E1.E) $(91 + 9 + 1) \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 111.100 \text{ €}$

Rif. 12) $66 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 29.700 \text{ €}$

Rif. 13) $30 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 13.500 \text{ €}$

Rif. 14) $30 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 13.500 \text{ €}$

Rif. 15, 16 - unità venduta con box e cantina ipotizzata regolare urbanisticamente - E1.C)

$(101 + 10 + 3 + 12) \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} + 37 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 155.250 \text{ €}$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Rif. 1, 2)

Nel caso dei posti auto scoperti di cui ai Rif. 1,2, a parere del sottoscritto, non ha senso utilizzare il metodo per capitalizzazione dei redditi poiché esso si basa sul presupposto di locare l'immobile per ricavarne un reddito. Tali immobili tuttavia non sono affittabili, poiché la zona, già ricca di parcheggio e a destinazione esclusivamente residenziale, non presenta domanda di posti auto in locazione. Si utilizzerà per la stima degli stessi, pertanto, il solo metodo per valore venale, ritenuto sufficientemente affidabile.

Rif. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

Stimando per le unità immobiliari così come sopra descritte, nell'ipotesi di completa regolarità urbanistica, un canone locativo mensile desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, pari a:

Rif. 9: $180 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 10: $425 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 11: $400 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Rif. 12: 120 €/mq x mese

Rif. 13: 65 €/mq x mese

Rif. 14: 65 €/mq x mese

Rif. 15-16: 580 €/mq x mese



si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a:

Rif. 9: $180 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.160 \text{ €}$

Rif. 10: $425 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 5.100 \text{ €}$

Rif. 11: $400 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.800 \text{ €}$

Rif. 12: $120 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.440 \text{ €}$

Rif. 13: $65 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 780 \text{ €}$

Rif. 14: $65 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 780 \text{ €}$

Rif. 15-16: $580 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.960 \text{ €}$

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a:

Rif. 9: $2.160 \text{ €} \times 1,010 = 2.182 \text{ €}$

Rif. 10: $5.100 \text{ €} \times 1,010 = 5.151 \text{ €}$

Rif. 11: $4.800 \text{ €} \times 1,010 = 4.848 \text{ €}$

Rif. 12: $1.440 \text{ €} \times 1,010 = 1.455 \text{ €}$

Rif. 13: $780 \text{ €} \times 1,010 = 788 \text{ €}$

Rif. 14: $780 \text{ €} \times 1,010 = 788 \text{ €}$

Rif. 15-16: $6.960 \text{ €} \times 1,010 = 7.030 \text{ €}$

ed un relativo REDDITO NETTO pari a:

Rif. 9: $2.182 \text{ €} \times 0,75 = 1.637 \text{ €}$

Rif. 10: $5.151 \text{ €} \times 0,75 = 3.863 \text{ €}$

Rif. 11: $4.848 \text{ €} \times 0,75 = 3.636 \text{ €}$

Rif. 12: $1.455 \text{ €} \times 0,75 = 1.091 \text{ €}$

Rif. 13: $788 \text{ €} \times 0,75 = 591 \text{ €}$

Rif. 14: $788 \text{ €} \times 0,75 = 591 \text{ €}$

Rif. 15-16: $7.030 \text{ €} \times 0,75 = 5.273 \text{ €}$



Fissato il saggio di capitalizzazione per tale immobile pari a $i = 3\%$, quindi, il valore delle unità immobiliari calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

Rif. 9: $Vr = Rn / i = 1.637 \text{ €} / 0,03 \sim 54.600 \text{ €}$

Rif. 10: $Vr = Rn / i = 3.863 \text{ €} / 0,03 \sim 128.800 \text{ €}$

Rif. 11: $Vr = Rn / i = 3.636 \text{ €} / 0,03 = 121.200 \text{ €}$

Rif. 12: $Vr = Rn / i = 1.091 \text{ €} / 0,03 \sim 36.400 \text{ €}$

Rif. 13: $Vr = Rn / i = 591 \text{ €} / 0,03 = 19.700 \text{ €}$

Rif. 14: $Vr = Rn / i = 591 \text{ €} / 0,03 = 19.700 \text{ €}$

Rif. 15-16: $Vr = Rn / i = 5.273 \text{ €} / 0,03 \sim 175.800 \text{ €}$



Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna degli immobili di cui ai Rif. 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate.

Nel dettaglio:

Immobili di proprietà della xxx in fallimento

VALORE COMMERCIALE RIF. 1: 2.400 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 2: 2.400 €



Immobili compravenduti in data antecedente al fallimento

VALORE COMMERCIALE RIF. 9: [(48.400 € + 54.600 €) / 2] ~ 52.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 10: [(122.100 € + 128.800 €) / 2] ~ 125.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 11: [(111.100 € + 121.200 €) / 2] ~ 116.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 12: [(29.700 € + 36.400 €) / 2] ~ 33.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 13: [(13.500 € + 19.700 €) / 2] ~ 17.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 14: [(13.500 € + 19.700 €) / 2] ~ 17.000 €

Val. Tot. immobili alienati giusto atto Notaio Chessa del 07.04.2016 360.000 €

(Valore di compravendita dichiarato in atto: 370.000 € + IVA)



VALORE COMMERCIALE RIF. 15, 16: [(155.250 € + 175.800 €) / 2] ~ 166.000 €

(Valore di compravendita dichiarato in atto Notaio Montali del 15.03.2016: 175.000 € + IVA)



Rif. 17

Stima lotto edificabile con metodo incidenza dell'area

Si procede inizialmente calcolando il valore venale dell'ipotetico edificio realizzabile nell'area secondo le prescrizioni di P.R.G., avendo cura di considerare tutti i parametri in modo da sfruttare il lotto al suo massimo, in termini di volumetria e di commerciabilità, in base alla destinazione d'uso scelta.

Nel caso in esame appare conveniente utilizzare come riferimento il progetto depositato dalla società fallita ai fini di costruzione per successiva compravendita immobiliare, di certo volto alla massimizzazione del profitto e dell'utilizzo volumetrico dell'area. Tale ipotesi di partenza consente infatti anche maggiore precisione di stima stante la reale possibilità di reperire volumetrie, costi di costruzione, valori di vendita e oneri da corrispondere, altrimenti tutti da ipotizzare.

Valendo pertanto per la scelta dei valori venali unitari da assegnare all'ipotetico fabbricato da erigere sul lotto le medesime considerazioni effettuate a pag. 16 del presente elaborato, il valore unitario verrà assunto pari a **1.100 €/mq per le abitazioni e 450 €/mq per i box** e andrà poi moltiplicato per la superficie utile lorda omogeneizzata delle unità da stimare.

Dall'esame del progetto insistente sul lotto, depositato al Comune a cura della società fallita, si calcola che le consistenze edificabili per l'erezione di un fabbricato che ne massimizzi le potenzialità sono **499 mq fuori terra (di cui 279 al piano terra), 564 mq di corti private, 68 mq di balconi, 181 mq di box interrati, 66 mq di cantine interrato.**

Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Anche nel presente caso, come enunciato in precedenza, si tratterebbe di immobili in ottimo stato conservativo poiché nuovi. Si inserirà pertanto, nel calcolo della superficie omogeneizzata, un coefficiente di età, qualità e stato incrementativo pari a 1,20 che tenga conto della differenza tra lo stato reale degli immobili da stimare ed i valori di riferimento, basati sull'ipotesi di immobili in normale stato conservativo.

	Piano	Sup. lorda	Coef. omogeneizzaz.	Coef. età qualità stato	Superficie ragguagliata di calcolo
Superficie abitabile	T - 1	499	1	1,20	599
Corte ≤ 279 mq	T	279	0,10	1,20	33
Corte > 279 mq	T	564-279	0,02	1,20	7
Balconi	1	68	0,30	1,20	24
Cantine	S1	66	0,25	1,20	20
Box	S1	181	1	1,20	217

Il fabbricato nuovo completo di corte e box interrati, con l'utilizzo dei prezzi unitari sopra riportati assumerebbe pertanto il seguente valore venale:

$$(599 + 33 + 7 + 24 + 20) \times 1.100 \text{ €/mq} + 217 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} \sim \underline{850.000 \text{ €}}$$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area nel lotto edificabile in corso di stima, si calcola che essa si attesti al 15% per l'intervento considerato. Tale valore discende dal tipo di intervento da effettuare: realizzazione di fabbricato residenziale in zona periferica e debolmente appetibile, con tempo di trasformazione dell'operazione che si può stimare di 12-14 mesi.

Pertanto l'**incidenza dell'area edificabile** sarà:

$$\text{€ } 850.000 \times 0,15 \sim \underline{127.000 \text{ €}}$$

Stima lotto edificabile in base al valore di trasformazione

Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale.

Se si detraggono da tale prezzo (costituente l'ipotetico ricavo lordo nell'eventualità di vendita del lotto edificato) tutti i costi necessari per realizzare l'opera, oltre ad utili di impresa ed oneri vari, si potrà ottenere con una semplice sottrazione e con ottima approssimazione il valore dell'area edificabile.

Il valore di partenza, da cui effettuare le detrazioni, sarà quello calcolato come nel metodo precedente, pari al valore del fabbricato nuovo sommato a quello della sua area di pertinenza:

Valore totale area edificata: € 850.000

A detrarre:

1. Costo di costruzione relativo all'intervento

Viene calcolato al metro quadro di edificio da realizzare con valori ricavati secondo l'esperienza dello scrivente.

Per edifici residenziali il costo di realizzazione unitario al mq è stimabile in € 1.000/mq per le abitazioni e 500 €/mq per i garage e le altre aree interrato, comprendente anche le sistemazioni delle corti esterne, gli oneri di urbanizzazione e le spese tecniche:

Costo di costruzione: 499 mq x 1.000 €/mq + 292 mq x 500 €/mq ~ **645.000 €**

2. Oneri finanziari

Da indagini presso alcuni istituti bancari e considerando la comune pratica di stima gli oneri finanziari, sono quantificati in circa il 5% del valore venale dell'edificio nuovo:

Oneri finanziari: 850.000 € x 0,05 ~ **42.000 €**

3. Utile totale dell'operazione

Utile d'impresa dell'operazione stimato nel 10% del valore venale dell'edificio nuovo:

Utile d'impresa: 850.000 € x 0,10 = **85.000 €**

Totale detrazioni

645.000 € + 42.000 € + 85.000 € = 772.000 €



Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione

850.000 € - 772.000 € = **78.000 €**



Stima lotto edificabile secondo i valori orientativi del Comune di Castelbellino emanati ai fini fiscali

Adottando come riferimento i valori unitari emanati dal Comune di Castelbellino con apposita delibera ed utilizzati ai fini del calcolo delle imposte immobiliari (Allegato 4), in base alla destinazione d'uso del lotto di tipo C1 "residenziali lottizzate", zona Pantiere, si assegna il valore unitario pari a **77 €/mq** di superficie fondiaria.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno censito al Rif. 17, calcolato tenendo conto dei riferimenti emanati dal Comune di Castelbellino è pari a :

954 mq x 77 €/mq ~ **74.000 €**



Media aritmetica

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna del lotto edificabile in oggetto di cui al Rif. 17 è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le tre stime sopra effettuate:

VALORE COMMERCIALE LOTTO EDIFICABILE RIF. 17

$[(127.000 € + 78.000 € + 74.000 €) / 3] = \mathbf{93.000 €}$

(Valore di compravendita dichiarato in atto Notaio Fionda del 26.05.2015: 83.000 € + IVA)

Come esplicitato a pagina 15, lo si ribadisce, il **valore commerciale così come sopra stimato andrebbe addizionato dell'importo degli oneri di urbanizzazione già corrisposti al Comune** per l'edificazione sul lotto pari, nelle due fasi temporali esplicitate a pagina 15, rispettivamente a:

1) 42.871,73 € + 22.237 € = **65.108,73 € (alla data di fallimento)**

2) 42.871,73 € + 22.237 € + 11.812 € = **76.920,73 € (alla data di escussione della fideiussione)**



Sintesi risultati

I cespiti attualmente di proprietà della società fallita sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Castellibellino (An) ai seguenti identificativi:

**Cespiti in Comune di Castellibellino (An) di proprietà xxx in liquidazione**

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
1	Fabbricati	3	1081	11	C/6 - Box o posto auto	16 mq	38,84 €
2	Fabbricati	3	1081	12	C/6 - Box o posto auto	16 mq	38,84 €
3	Terreni	3	1045	-	Seminativo	59 mq	R.D. 0,15 € R.A. 0,21 €
4	Terreni	3	1046	-	Seminativo	1 mq	R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €
5	Terreni	3	1128	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
6	Terreni	3	1129	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
7	Terreni	3	1130	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €
8	Terreni	3	1131	-	Vigneto	12 mq	R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €

I cespiti di cui al sottoscritto è stata commissionata la verifica di congruità del prezzo cui sono stati alienati, nelle date immediatamente precedenti a quella di fallimento, sono invece i seguenti:

**Cespiti in Comune di Castellibellino (An), verifica congruità prezzo di vendita**

Rif	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Destinazione	Consistenza	Rendita
9	Fabbricati	3	1081	4	A/2 - Abitazione civile	2 vani	154,94 €
10	Fabbricati	3	1081	1	A/2 - Abitazione civile	4 vani	309,87 €
11	Fabbricati	3	1081	5	A/2 - Abitazione civile	5,5 vani	426,08 €
12	Fabbricati	3	1081	6	C/6 - Box o posto auto	55 mq	133,50 €
13	Fabbricati	3	1081	9	C/6 - Box o posto auto	25 mq	60,68 €
14	Fabbricati	3	1081	10	C/6 - Box o posto auto	25 mq	60,68 €
15	Fabbricati	3	1081	17	A/2 - Abitazione civile	4,5 vani	348,61 €
16	Fabbricati	3	1081	7	C/6 - Box o posto auto	27 mq	65,54 €
17	Terreni	3	1119	-	Seminativo arborato	954 mq	R.D. 2,46 € R.A. 3,20 €



Dalle procedure di stima e dalle considerazioni ed indagini sopra effettuate scaturiscono i seguenti valori commerciali:

Immobili di proprietà della xxx in fallimento

VALORE COMMERCIALE RIF. 1: 2.400 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 2: 2.400 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 3, 4, 5, 6, 7, 8: Senza Valore

Immobili compravenduti in data antecedente al fallimento

VALORE COMMERCIALE RIF. 9: [(48.400 € + 54.600 €) / 2] ~ 52.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 10: [(122.100 € + 128.800 €) / 2] ~ 125.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 11: [(111.100 € + 121.200 €) / 2] ~ 116.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 12: [(29.700 € + 36.400 €) / 2] ~ 33.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 13: [(13.500 € + 19.700 €) / 2] ~ 17.000 €

VALORE COMMERCIALE RIF. 14: [(13.500 € + 19.700 €) / 2] ~ 17.000 €

Val. Tot. immobili alienati giusto atto Notaio Chessa del 07.04.2016 360.000 €

(Valore di compravendita dichiarato in atto: 370.000 € + IVA)

VALORE COMMERCIALE RIF. 15, 16: [(155.250 € + 175.800 €) / 2] ~ 166.000 €

(Valore di compravendita dichiarato in atto Notaio Montali del 15.03.2016: 175.000 € + IVA)

VALORE COMMERCIALE LOTTO EDIFICABILE RIF. 17

[(127.000 € + 78.000 € + 74.000 €) / 3] = 93.000 €

(Valore di compravendita dichiarato in atto Notaio Fionda del 26.05.2015: 83.000 € + IVA)

Come esplicito a pagina 15, lo si ribadisce, il **valore commerciale così come sopra stimato andrebbe addizionato dell'importo degli oneri di urbanizzazione già corrisposti al Comune** per l'edificazione sul lotto pari, nelle due fasi temporali esplicitate a pagina 15, rispettivamente a:

1) 42.871,73 € + 22.237 € = **65.108,73 € (alla data di fallimento)**

2) 42.871,73 € + 22.237 € + 11.812 € = **76.920,73 € (alla data di escussione della fidejussione)**

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali future richieste in merito a chiarimenti ed integrazioni.

Ancona, 1 giugno 2016



Il Consulente Tecnico della Curatela
ing. Stefano Fedecostante

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Stefano FEDECOSTANTE
A 2612
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione



Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione urbanistica fabbricato E1 (Rif. da 9 a 16)

Allegato 3: Documentazione urbanistica e comunale lotto edificabile E5 (Rif. 17)

Allegato 4: Valori unitari di riferimento OMI e Borsino Immobiliare - Tabelle con valori di riferimento per stima terreni edificabili emanate dal Comune di Castelbellino

