

STUDIO TECNICO TOMEI
TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTARE
FALLIMENTO N. 5/2021



SENT. N. 6/2021 del 18/03/2021
PREF. N. 158/2020 del 02/12/2020
Giudice Delegato: Dott. Pietro Merletti
Curatore: Dott. Comm. Piergiorgio Dini

Ancona, 06 ottobre 2021



PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI IN CONSISTENZA

Il sottoscritto ing. Salvatore Tomei, nato a Napoli il 28/11/1939, residente in 60124 Ancona, Via Asiago,12 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. A2815, redige la presente perizia di stima dei seguenti beni immobili di proprietà intera o parziale della Ditta Individuale

N	DESCR.	COMUNE	INDIRIZZO	DATI CATASTALI				% Poss.
				Fg	Plla	Sub	Sup. Ct	
1	Negozi	Montemarciano (AN)	V. DEI PLATANI n. 8	5	618	4	251 m ²	1/1
2	Appart.to	Montemarciano (AN)	V. R. SANZIO Piano 1	5	223	12	73 m ²	1/4
	P. Auto scop.	Montemarciano (AN)	V. R. SANZIO N. 2/A p.t.	5	704	4	10 m ²	1/4

L'immobile di Pos. 1 è stato visitato dal sottoscritto, in data 11/09/2021 e ne è stata constatato lo stato d'uso e la consistenza.

In accordo con il curatore non si è ritenuto necessario eseguire analogo sopralluogo per l'appartamento della posizione 2, tuttavia sono stati consultati gli Atti autorizzativi presso il Comune di Montemarciano, anche a motivo della esigua percentuale di possesso della Ditta in esame.

La stima complessiva è divisa in due lotti ed il valore attuale di mercato è stato costruito secondo gli standard suggeriti dalle linee guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) derivanti dal Regolamento 575/2013/UE e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, V Edizione-Novembre 2017 e basandosi sul metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach).

Si redigono due stime distinte nelle pagine a seguire.



STUDIO TECNICO TOMEI

LOTTO 1

Locale commerciale di Categoria Catastale C/1 di Classe 1, Piano Terra sito in Montemarciano (AN), Via Dei Platani n. 8 con una superficie catastale di m² 251 con quattro ampie vetrine a tutta parete dotate di due porte di ingresso che affacciano entrambe su Via Dei Platani.

L'unità immobiliare nella sua interezza occupa il Piano Terra dello stabile costituito da 4 piani fuori terra più un piano interrato, a meno della sola area relativa all'ingresso al fabbricato con relativo vano scala per l'accesso ai piani: si veda la planimetria allegata in copia.

Essa è attualmente divisa in due unità indipendenti: una relativa ad un negozio già adibito alla vendita al dettaglio di frutta e verdura e l'altra a negozio di vendita al dettaglio e consumo di pizza al taglio a mezzo di un tramezzo in cartongesso indicato nella planimetria allegata: non è stato possibile accedere ai locali "pizzeria" in quanto, al momento, vi è uno sfratto non ancora reso esecutivo e pertanto non è possibile accedere ai locali. Le relative foto allegate sono state riprese dall'esterno.

Il sottoscritto qui attesta comunque esplicitamente la congruenza tra il costruito e l'autorizzato secondo la planimetria catastale e la documentazione in atti al Comune di Montemarciano per la perfetta visibilità dei locali non ispezionati dall'esterno, attraverso le pareti a tutto vetro esistenti.

Nei locali è presente una caldaia a metano per riscaldamento e acs, marca "e.l.m.leblanc", oggi fuori produzione, per la quale non sono stati reperiti documenti d'impianto; l'impianto è corredato da N. 2 armadietti termoconvettori.

Il fabbricato la cui costruzione è terminata nel 1987, si presenta in discreto stato d'uso generale.

Si tratta di costruzione moderna con travi e pilastri in calcestruzzo armato con plinti di fondazione e travi di collegamento, paramenti esterni e tramezzature sono in mattoni forati in laterizio intonacati e verniciati, costruito in N. 5 piani: Piano Interrato più Quattro Piani Fuori Terra.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati, Comune di Montemarciano (AN) con i dati di sintesi della tabella iniziale e viene qui riportata una copia-estratto della visura catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STUDIO TECNICO TOMEI



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2021 - Ora: 17.58.40

Visura n.: T383047 Pag: 1

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEMARCIANO(Codice F560) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		5	618	4			C/1	1	238 m ²	Totale: 251 m ²	Euro 6.133,65	VIALE DEI PLATANI n. 8 piano T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2019 protocollo n. AN0047633 in atti dal 22/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12506.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/1988 protocollo n. 239885 in atti dal 27/11/2002 Registrazione Sede: DNS.VOLT.3256/88 (n. 276332.1/2002)	

Il locale è posizionato sul fronte strada con ampia zona di rispetto riferita alla carreggiata stradale ed è inserito in posizione circa baricentrica della zona a monte della SS 16 della Frazione Marina di Montemarciano.

Si tratta di una piccola area territoriale molto urbanizzata situata a monte della SS14 Adriatica a circa m 400 dalla litoranea balneare a valle della SS14 e della linea ferroviaria.

L'immobile è ben collegato alla viabilità generale trovandosi a margine della SS14 e a circa due chilometri dal casello "Montemarciano" della Autostrada A14, la Stazione Ferroviaria Montemarciano si trova a circa m 500, numerose linee di trasporto pubblico di superficie hanno punti di sosta e stazionamento a poche decine di metri.

Dalla consultazione degli Atti presso il Comune di Montemarciano la costruzione risulta eseguita in forza di:

1. Concessione Edilizia N. 54 del 09/07/1986.
2. Variante N. 131 de3l 22/12/1987.
3. Autorizzazione di Abitabilità Prot. 515 del 09/03/1988.

Le copie di detti documenti sono qui allegate.

La stima del valore attuale di mercato è stata eseguita secondo gli standard suggeriti dalle linee guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) derivanti dal Regolamento 575/2013/UE e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, V Edizione-Novembre 2017 e basandosi sul metodo comparativo MCA (Market Comparison Approach).

Le ricerche di atti di compravendita paragonabili è stata eseguita attraverso la piattaforma informatica Stimatrix ed è stata effettuata per il solo Foglio 5 in quanto in esso è raccolto circa



STUDIO TECNICO TOMEI

il 90% dell'agglomerato urbano di Marina di Montemarciano inteso come fabbricati residenziali plurifamiliari aventi in parte il piano terra adibito ad attività di tipo commerciale, tale ricerca di atti di compravendita nel periodo dei due anni appena trascorsi, non ha prodotto risultati: infatti su uno stock di 111 immobili sono stati analizzati i tre atti di eventuali compravendite, ma senza esito positivo, trattandosi di atti registrati, ma non a fronte di una compravendita.

Si tratta di un ulteriore segnale dello stato di crisi del mercato immobiliare.

La ricerca di soli locali commerciali in vendita ha rilevato N° 18 offerte di cui due relative a vendite all'asta e due relative a offerte comprensive di licenze commerciali in attività già avviate (una tabaccheria con bar e un ristorante con piscina) che sono state escluse dal campione reperito; il prezzo medio in offerta che ne è derivato è di circa € 670/mq che è molto più basso del parametro suggerito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

La consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ha fornito le seguenti indicazioni:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: ANCONA

Comune: MONTEMARCIANO - Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MARINA

Codice di zona: E2 - Microzona catastale n. : 3

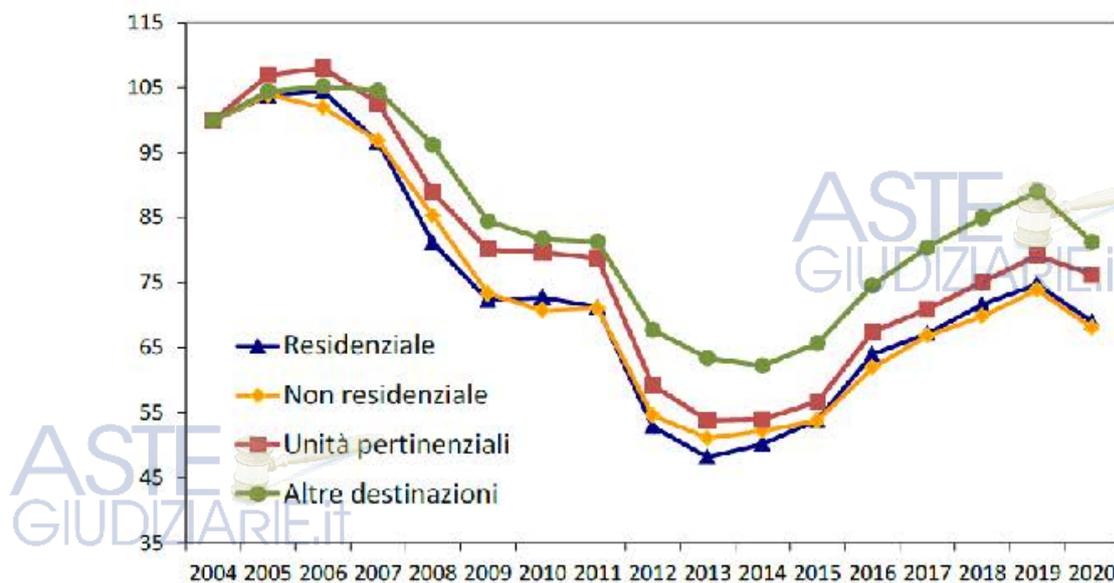
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	455	650	L	3	4,2	N
Negozi	NORMALE	970	1400	L	7,3	11,1	N

Il rapporto immobiliare 2021 dell'Agenzia delle Entrate che analizza il volume di compravendite effettuate (indice NTN = Numero delle Transazioni relative ad un intero immobile) per aggregati territoriali fino al livello di Capoluoghi di Regione (distinguendo il Comune Capoluogo dal rimanente territorio provinciale), fornisce il seguente dato aggregato

Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni



STUDIO TECNICO TOMEI

Che, seppure aggregato a livello nazionale, mostra una diminuzione dei volumi di compravendite nel 2020 rispetto al 2019 intorno al 10%; l'andamento della Figura qui copiata dal "Rapporto Immobiliare 2021" edito dall'AGE, mostra anche come la velocità di recupero del mercato è ben più lenta del suo rallentamento.

Si consideri anche l'incertezza di circa il 50% che il dato OMI fornisce con una forbice di valori del parametro €/mq tra 970 e 1450 che si accompagna alla diminuzione di tali valori che per il primo semestre del 2020 riportano tali valori tra 1000 e 1400 €/mq.

Appare dunque di tutta evidenza che il valore di mercato da assegnare faccia riferimento al parametro minimo pubblicato dall'OMI di € 970/mq, infatti le risultanze della ricerca di offerte in essere di vendita di locali commerciali in zona, ha evidenziato un valore medio parametrico delle offerte in vendita (notoriamente maggiori di almeno un 10% del valore di mercato effettivo) di € 670/mq, ed inoltre il valore di base riscontrato nelle due aste giudiziarie pubblicate in zona per locali commerciali riporta ad un valore di circa € 450/mq.

Si tratta di valori vicini alla stima del valore assicurabile che fa riferimento al costo di costruzione a nuovo di circa € 680/mq (fonte: Comuni e Ordini Professionali) e dunque si giustifica ampiamente il parametro di riferimento qui adottato pari al valore minimo OMI di € 970/mq che si posiziona al di sotto del limite del valore fiscale pari al prodotto della Rendita Catastale per il coefficiente attuale di 42,84 per la categoria C ($€ 6.133,55 \times 42,84 = € 262.761,00$) e dunque in definitiva il valore di mercato dell'immobile di Via dei Platani 10, Piano Terra adibito a negozio/bottega, censito al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al Foglio 5, Particella 618, Subalterno 4, Superficie Catastale mq 251, Rendita € 6.133,55 che il sottoscritto valuta è pari a $€ 970 \times \text{mq } 251 = € 243.470$ che si arrotonda nel seguente valore di mercato:

$$V_M = € 240.000,00 \text{ (duecentoquarantamila/00)}$$

In fede,



Salvatore Tomei
ASTE GIUDIZIARIE.it

Ancona, 06 ottobre 2021

Seguono allegati

ASTE GIUDIZIARIE.it

