

PERIZIA ESTIMATIVA

R.G. n. 3119/2023

Oggetto: **Aggiornamento della stima del lotto sul quale
insiste il contratto di locazione commerciale con la
società *******

Indirizzo: **Strada del Castellano 20 - Ancona
Catasto Terreni Foglio 64 Particella 184**

Dott. Ing. Alessandro Dentamaro
via Cadorna, 1 - 60123 - Ancona

cell. 338 3105214 - e-mail: alessandro.dentamaro@yahoo.it

Ingegnere Edile-Architetto iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Ancona n° A 2565
Tecnico Competente in acustica ambientale - Esperto CTU (Consulente Tecnico del Tribunale di Ancona)
P.IVA 02316010426

INDICE



1	PREMESSA	Pag.	3
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		4
3	UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		4
4	DATI CATASTALI		5
5	DESCRIZIONE DEL MANUFATTO		5
6	AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI		6
7	REGOLARITÀ URBANISTICA		7
8	GIUDIZIO DI STIMA		8
9	VERIFICA DI COMODA DIVISIBILITÀ IN NATURA (ESPUNTO)		11
10	VALUTAZIONE SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'INTERO COMPENDIO		11



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Dentamaro, nominato CTU dall'Ill.mo Giudice D.ssa Maria Letizia Mantovani durante l'udienza del 25/10/2023 nell'ambito della procedura R.G. n. 3119/2023 e già nominato in seno alla procedura fallimentare n. 50/2021, con la presente intende adempiere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice indicati nell'udienza del 13/09/2023 (*Allegato 01*) e modificati con l'udienza del 25/10/2023 (*Allegato 02*).

Il Giudice, nell'udienza del 25/10/2023, assegnava al CTU termine per il deposito della bozza dell'elaborato entro il 20/01/2024, assegnando inoltre alle parti termine di ulteriori giorni 15 per il deposito di eventuali osservazioni.

Allo scadere del termine concesso non perveniva alcuna osservazione dalle parti, il CTU procedeva quindi a depositare l'elaborato peritale definitivo, previa lieve correzione della bozza per una migliore precisazione di alcuni concetti esposti.

QUESTITI POSTI DALL'ILL.MO GIUDICE D.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI

(Estratto dal verbale dell'udienza 13/09/2023)

*“[...] ritenuta la necessità di procedere all'integrazione di perizia avente ad oggetto da un lato l'aggiornamento della stima dei lotti sui quali insiste il contratto di locazione commerciale con la società *****, nonché la verifica di comoda divisibilità in natura, senza pregiudizio per il valore di mercato e la commerciabilità dell'intero compendio, dei terreni dei quali vorrebbe acquisire la proprietà la sig.ra ***** con l'ulteriore precisazione si opus della possibilità di prevedere un progetto divisionale che consenta di liberare dalla quota di proprietà della Sig.ra ***** il cespite che sarebbe oggetto di vendita, concentrando, eventualmente salvo conguaglio, le quote in questione sui terreni di cui ai lotti 2 e 7”*

(Estratto dal verbale dell'udienza 25/10/2023)

“[...] preliminarmente espunge dal quesito formulato alla precedente udienza dai quesiti formulati quello afferente della comoda divisibilità dei beni fermi tutti gli altri”.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato presso il lotto in questione un sopralluogo in data 15/11/2023 (*Allegato 03 - Verbale di sopralluogo*) alla presenza del CTP Geom. ***** e della Sig.ra ***** e nel corso del quale si è presa visione dello stato dei luoghi, della composizione dei manufatti e dei suoi accessori, delle caratteristiche costruttive e del relativo stato di manutenzione, documentando il tutto con fotografie (*Allegato 04 - Documentazione fotografica*). Inoltre, sono stati raccolti tutti i dati, i riferimenti e le informazioni necessarie per una migliore indagine conoscitiva e utili a effettuare una scrupolosa valutazione del bene.

Per l'espletamento dell'incarico è stata inoltre acquisita, previo accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, la documentazione catastale ed è stato inoltre effettuato un Accesso agli Atti presso il Comune di Ancona per acquisire ulteriori documenti utili ai fini della presente stima.

3. UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il terreno in oggetto è sito nel **Comune di Ancona**, in **Strada del Castellano 20**, sul versante sud rispetto alla via e si trova in **Zona E; PRG-Zonizzazione: Crinali principali e secondari (art. 74)**; non sono presenti vincoli paesaggistici (*Allegato 10 – Certificato di destinazione Urbanistica*).

La Stazione Radio Base per la rete di telefonia mobile realizzata da *****, da qui in poi denominata "antenna", è collocata nella parte più a nord della Particella 184, verso il confine con la Particella 428 (*Allegato 04 - Documentazione fotografica*).

Essa è situata all'interno di un'area recintata e non accessibile da personale non autorizzato della superficie di circa 42 mq.

4. DATI CATASTALI

La porzione di terreno su cui insiste l'antenna è inserita all'interno della **Particella 184** censita presso il Catasto Terreni del Comune di Ancona al **Foglio 64; qualità Seminativo arborato, Classe 2; Superficie 5211 mq; Reddito dominicale € 25,57, Reddito Agrario € 28,26** ed è stato indicato come **Lotto 7 - Bene n° 11** all'interno del compendio immobiliare oggetto del **Fallimento n. 50/2021**.

Si ribadisce che l'area recintata all'interno della quale è posizionata l'antenna costituisce tutt'uno con la particella 184.

(Allegato 05.1 - Visura catastale; Allegato 03.2 - Estratto di mappa)

5. DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

L'antenna è costituita da un palo flangiato di altezza 24 m circa sormontato da un pennone di altezza 5 m circa, a cui sono fissate mediante apposita carpenteria metallica n. 6 antenne e n. 3 parabole. Alla base del palo, all'interno di un'area recintata di pianta quadrata di dimensioni 6,50 x 6,50 m, costituita da una soletta di cemento con muretto perimetrale di altezza 35 cm e larghezza 20 cm, sormontato da recinzione a maglie metalliche di altezza 2 m, sono inoltre presenti degli apparati necessari al funzionamento del sistema radiante.

A ridosso dell'area recintata è presente erba alta e qualche arbusto.

L'accesso all'area per lo svolgimento delle attività di gestione e manutenzione dell'impianto avviene attraverso la Particella 428 adiacente per poi attraversare parte della 184.

6. AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI

A seguito della richiesta di Accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Ancona è stato possibile risalire al “progetto oscurato di tutti i dati aziendali, predisposto dalla stessa società *****” (come si legge nella mail inviata in data 16/11/2023 al sottoscritto da parte della Dott.ssa *****dell’U.O. Affari Generali Direzione S.U.I, Sportello Unico Integrato, Edilizia-Commercio-Patrimonio del Comune di Ancona, vedi *Allegato 08 - Comunicazioni Comune di Ancona*). Il progetto riporta la data del 27/04/2021 (*Allegato 09 - Progetto depositato*).

È stato inoltre possibile reperire il contratto di locazione tra i Sig.ri ***** e ***** e ***** stessa (*Allegato 06 - Contratto di locazione*).

Per quanto concerne la realizzazione dell’antenna, la **Comunicazione di Inizio Lavori** è stata presentata **in data 10/11/2021 con prot. n. 178502** e quella di **Ultimazione dei Lavori e contestuale attivazione dell’impianto in data 25/03/2022 con prot. n. 51176** (*Allegato 08 - Comunicazioni Comune di Ancona*), data posteriore al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in adempimento all’incarico relativo al fallimento n. 50/2021.

Il contratto di locazione stipulato in data 29/12/2020 è stato sottoscritto dai Sig.ri ***** , ***** , ***** , ***** e ***** , come parte Locatrice e dalla società ***** (sede legale a ***** , viale ***** , C.F./P.I. ***** e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano con il n. *****), come parte Conduttrice. L’oggetto del contratto di locazione è una porzione di terreno di circa 50 mq della Particella 184 con accesso tramite la Particella 428 confinante; nel contratto è stato espressamente escluso il diritto reale di superficie.

Il contratto risulta trasmesso all’Agenzia delle Entrate in data 30/12/2020 e acquisito con protocollo n. 20123015190248160.

La durata del contratto, la cui decorrenza è avvenuta a partire al 01/12/2021, è pari a un primo periodo di 9 anni interi e consecutivi più tacito rinnovo di ulteriori 6 anni interi e consecutivi, salvo disdetta comunicata almeno 12 mesi prima della scadenza di

ciascun periodo e possibilità di recedere da parte della Condittrice con preavviso minimo di 6 mesi.

Il canone di locazione annuo pattuito è pari a €10.000,00.

Il contratto è stato successivamente rettificato in data 04/01/2022.

Con Contratto di Trasferimento d'Azienda del 23/03/2023, Notaio Luca Amato, Rep.

N. 61621 Rog. N. 18019, registrato a Roma 5 il 24/03/2023 n. 2899 Serie 1T, la società

***** ha ceduto un ramo di azienda alla società ***** (sede legale a Roma, *****,

C.F./P.I. *****) comprensivo del contratto di locazione della porzione di terreno

(Allegato 07 - Cessione del contratto).

7. REGOLARITÀ URBANISTICA

Nel corso del sopralluogo è emerso che **lo stato attuale dell'antenna corrisponde allo stato legittimato e rappresentato negli elaborati di progetto depositati.**

Si evidenzia altresì che nella parte più a valle del terreno relativo alla medesima particella 184, sono presenti alcuni manufatti prefabbricati. Dalle indagini svolte essi risultano privi di autorizzazione edilizia.

8. GIUDIZIO DI STIMA

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del terreno comprensivo di antenna, non disponendo di dati sui valori di beni simili, si è proceduto utilizzando la seguente metodologia:

- Per quanto concerne la valutazione dell'antenna, in grado di generare reddito, per via del contratto in essere, si è utilizzato il metodo basato sulla determinazione del valore di capitalizzazione del canone di locazione a decorrere dal 30/11/2023 al 30/11/2036 per un totale di circa 13 anni, che tengono conto dei primi 7 anni mancanti per via del contratto in essere e degli ulteriori 6 anni interi e consecutivi, per tacito rinnovo.
- Per quanto concerne la stima dell'area del terreno agricolo identificata al foglio 64 particella 184, su cui è stata installata l'antenna, si è proceduto mediante una valutazione che tiene conto dei dati reperiti nel BUR - n.25 del 16/03/2023 - Commissione Provinciale del n.15 del 08/03/2023, in linea con quanto già indicato nella perizia estimativa relativa al compendio immobiliare oggetto del **Fallimento n. 50/2021, (Lotto 7 - Bene n° 11)**. La presente valutazione risulta aggiornata rispetto a quella precedentemente predisposta e risalente al 2022.

8.1 Stima del valore di capitalizzazione in virtù del contratto di locazione per installazione dell'antenna

Nel caso in esame si ritiene che il metodo di stima da adottare sia quello della capitalizzazione del reddito generabile dal bene ad oggi.

La stima del bene verrà determinata quindi con la formula della capitalizzazione del reddito:

V_0 = Valore di capitalizzazione del canone di locazione

$$V_0 = \frac{C * [1 - (1 + t)^{-N}]}{t} * (1 + t)$$

C = Canone annuo = 10.000 €/anno

t = Saggio di capitalizzazione = secondo la letteratura di riferimento può essere considerato variabile tra il 7 - 9%

N = Durata temporale = 13 anni

Scegliendo un saggio $t = 9\%$ si ottiene:

$$V_0 = \frac{10.000 * [1 - (1 + 0,09)^{-13}]}{0,09} * (1 + 0,09) = \text{€ } 81.616,77$$

mentre con un saggio $t = 7\%$ si ottiene:

$$V_0 = \frac{10.000 * [1 - (1 + 0,07)^{-13}]}{0,07} * (1 + 0,07) = \text{€ } 90.185,71$$

In via prudenziale si ritiene pertanto di poter adottare il **valore minore di € 81.616,77.**

8.2 Stima del valore del terreno censito al foglio 64 part. 184

Il terreno in oggetto è di qualità Seminativo arborato di classe 2 con una superficie pari a 52 are e 11 ca (5211 mq), tenuto conto che i Valori Agricoli Medi per la provincia di Ancona (regione agraria n°6) pubblicati il 16/03/2023, per qualità seminativo arborato, si attestano in € 23.560,00 (€/Ha), pertanto si ottiene.

$$5.211 \text{ mq} \times 2,356 = \mathbf{12.277,11 \text{ €}}$$

8.3 Stima del terreno censito al foglio 64 part. 184, comprensivo del reddito generato dall'antenna

Sommando le due stime si ottiene:

$$\text{€ } 81.616,77 \text{ €} + 12.277,11 \text{ €} = \text{€ } 93.893,88$$

Si precisa che all'interno del terreno nella zona posta a valle sono presenti alcuni manufatti privi di autorizzazione edilizia che dovranno essere demoliti e i materiali di risulta portati in discarica.

Si stima pertanto, che il compendio in oggetto costituito dal terreno censito al foglio 64 part 184, sul quale insiste un'antenna per telefonia mobile, con relativo contratto di locazione, comprensivo delle spese necessarie per la demolizione dei manufatti non autorizzati, sia pari in cifra tonda a **€ 90.000**

Infine, il sottoscritto ritiene che la presenza dell'antenna non deprezzi il valore degli immobili già stimati nella perizia del Fall. 50/2021, identificati come lotto 3 (bene 7), lotto 4 (bene 8), lotto 5 (bene 9), lotto 6 (bene 10), lotto 7 (bene 12) e distinti alla particella 428 e 430, in quanto l'antenna risulta nascosta alla vista dagli immobili per via della folta vegetazione presente e i valori indicati nella perizia di cui al Fall. 50/2021 sono già stati considerati contenuti.

9 Verifica di comoda divisibilità in natura

Come verbalizzato nell'udienza del 25/10/2023 il quesito è stato espunto dall'Ill.mo Giudice, pertanto, il sottoscritto non si esprime in merito.

10 Valutazione sulla commerciabilità dell'intero compendio

In merito al quesito circa la valutazione sulla commerciabilità dell'intero compendio si ribadisce quanto già indicato nell'integrazione peritale del 14/03/2023 in risposta ad alcuni quesiti posta dalla curatela.

La stima evidenzia n° 12 beni in totale, oltre al garage di cui al sub 2 e la particella 159, di questi 9 sono i beni intestati per 1/5 alla Sig.ra ***** e per i 4/5 agli altri soci soggetti illimitatamente responsabili il cui fallimento risulta confermato.

In perizia tali BENI sono identificati con i seguenti numeri:

1, 2 (che include la particella 159), 3,4, 5, 6,11 e 12, oltre alla particella 428 sub. 2.

Gli altri BENI identificati con il numero 7-8-9-10 sono, ciascuno, di proprietà dei singoli soci, soggetti illimitatamente responsabili il cui fallimento risulta confermato.

Il sottoscritto nel proprio elaborato ha raggruppato i beni in lotti in quanto la vendibilità per gruppi risulta per posizione, caratteristiche tecniche e dotazioni tecnologiche più commerciabile e appetibile, in grado di intercettare una platea più vasta di possibili acquirenti.

In particolare, al **Lotto 1** appartengono i beni:

BENE 1 (fg 47 part 120 sub 18 – Ristorante al PT e PS01)

BENE 2 (fg 47 part 120 sub 19 – Ristorante al PT e PS01)

BENE 3 (fg 47 part 120 sub 15 – Appartamento lato strada)

BENE 4 (fg 47 part 120 sub 16 – Appartamento lato valle)

Analogamente il **Lotto 2** è composto da due terreni, individuati come:

BENE 5 (fg 47 part 430 – terreno adiacente al ristorante in parte edificabile e in parte con funzione di parcheggio a servizio del ristorante)

BENE (fg 47 part 431 – frustolo di terreno confinante con la part 430 e con l'Asse nord-sud.

Ciò premesso il CTU ritiene che sia economicamente più conveniente e necessario che i Lotti 1 e 2 vengano venduti assieme, raggruppati e identificati nell'UNICO LOTTO A (composto appunto dai Lotti 1 e 2 come da perizia già in atti).

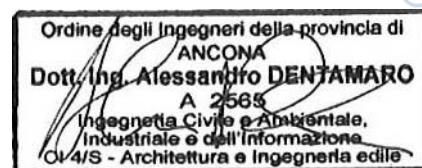
In via di sintesi l'edificio su cui è situato il ristorante disposto su due piani, i due appartamenti e i terreni posti sul lato nord rispetto a Via del Castellano **sono strettamente connessi**: il ristorante non potrebbe esercitare la propria attività senza la presenza di un parcheggio, il cambio di destinazione d'uso non potrebbe prescindere dal reperimento di posti auto, in caso di riqualificazione dell'intero immobile si potrebbe usufruire della cubatura residua presente nella vicina particella terreni.

Con quanto sopra riportato si ritiene di avere esaurientemente adempiuto all'incarico affidatomi.

Ancona, li 12/02/2024

Il Tecnico

Ing. Alessandro Dentamaro



Allegati:

Allegato 01_ Verbale Udiienza 2023_09_13

Allegato 02 _Verbale Udiienza 2023_10_25

Allegato 03 _Verbale sopralluogo 15_11_2023

Allegato 04 _Doc fotografica

Allegato 05.1_Visura Fg64 Part184

Allegato 05.2_Estratto Mappa Fg64 Part184

Allegato 06_Contratto locazione

Allegato 07_Cessione contratto

Allegato 08 _Comunicazioni Comune AN

Allegato 09 _Progetto antenna

Allegato 10 _CDU Fg 64_Part 428-430-184

Allegato 11 _Valori agricoli medi 2023