

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento "xxxxx"

C.F.: xxxxxx

R.G.F.: n.07/2021

Perizia di stima beni immobili ubicati nel Comune di Ancona

in rettifica

G.D.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore: Avv. Andrea Bartolini

<<<>>>

Premessa

Lo scrivente, Ing. Alberto Menghini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.369, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, è stato nominato stimatore per la procedura in oggetto dal G.D. del Tribunale di Ancona in data 06/05/2021 con incarico finalizzato alla verifica ed alla stima delle proprietà immobiliari della società fallita.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico affidatogli, ha provveduto ad effettuare un accesso presso il Comune di Ancona, in data il 20/05/2021, conferendo con l'Arch. Fantozzi, tecnico comunale, e presso il Catasto edilizio urbano reperendo la documentazione necessaria alla redazione della perizia degli immobili oggetto di stima. Successivamente il perito ha effettuato due sopralluoghi presso gli immobili, siti in Corso Carlo Alberto, per prendere atto dello stato dei luoghi ed effettuare le opportune riprese fotografiche.

Criterio di Valutazione Immobiliare

È noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo dal quale si era parzialmente ripreso; tuttavia l'avvento del Covid ha compromesso una già modesta e lenta ripresa.

Prima della diffusione del Covid modesti segnali di riavvio delle compravendite si avvertivano per le civili abitazioni ubicate in zone di pregio e di superficie media attorno ai 100 mq nei principali centri urbani; risultava di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.



Quanto sopra, consecutivamente, si riflette negativamente anche sul valore delle aree edificabili indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, sia essa abitativa, commerciale o produttiva.

Soprattutto gli immobili a carattere produttivo hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l'inevitabile conseguenza dell'abbassamento dei prezzi di vendita.

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà il sistema sintetico comparativo, procedendo con il calcolo della superficie commerciale, superficie al lordo dei muri perimetrali, le quali vanno moltiplicate per il valore unitario attuale dell'immobile da stimare.

Il valore unitario discende dal valore al nuovo degli immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati in zone limitrofe.

Tale valore sarà moltiplicato per i coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Per la stima degli immobili industriale o immobili non compresi nella categoria di immobili abitativi o commerciali, immobili caratterizzati da un numero esiguo di transazioni, si procederà con il costo di riproduzione adeguatamente deprezzato.

Il criterio di stima sintetico comparativo prevede il reperimento di atti di vendita il più possibile attuali ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe, tanto più sono gli atti reperiti tanto più la stima sarà veritiera.

Stante però la stagnazione del mercato e pertanto l'impossibilità di reperire atti di compravendita di immobili analoghi si farà riferimento ai valori reperiti nella banca data dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare o Il Consulente Immobiliare, Sole 24 Ore.

I coefficienti di differenziazione solitamente utilizzati sono i seguenti:

C1-coefficienti di destinazione

C2-coefficienti di piano

C3-coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione

C4-coefficienti di svalutazione di immobile locato

C5-coefficienti di ubicazione e possibilità di parcheggio

2 di 12

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**1. LOTTO UNICO****Complesso immobiliare "" - Corso Carlo Alberto - Ancona**

(Allegati da 1 a 11 - foto da 1 a 10).

1.1. Ubicazione e individuazione catastale**Ubicazione**

Città: Ancona Via: Corso Carlo Alberto Numero Civico: 72

Piano: Terra/Primo Interno: n.a.

Accessi

Si accede da Corso Carlo Alberto tramite passaggio pedonale costituito dagli immobili di cui al Fgl.37 particelle nn.469 e 471/1.

Gli accessi auto avvengono tramite servitù di passaggio con accesso da via L. Lotto e da

Corso Carlo Alberto tramite servitù su particella n.806 (xxxxxx).

Confini

L'immobile confina a nord-ovest con la particella n.806, xxxxxx a nord-est

con la linea ferroviaria e a sud-est con la particella 1049 e a sud con Corso Carlo Alberto.

Dati catastali**- Fabbricato A**

Comune: Ancona Foglio: 37 Mappale: 469 Graffato con Mappale 471 sub 1

Categoria: C/2 Consistenza: 62 mq Sup. catastale: 70 mq

Rendita: € 361,83

Comune: Ancona Foglio: 37 Mappale: 458

Categoria: D/3 Consistenza: Sup. catastale:

Rendita: € 18.592,45

- Fabbricato B

Comune: Ancona Foglio: 37 Mappale: 889 Graffato con Mappale 952 (corte)

Categoria: C/2 Consistenza: 112 mq Sup. catastale: 163 mq

Rendita: € 763,53

1.2. Descrizione dello stato di fatto**Descrizione complessiva e sintetica dei beni****"Fabbricato A"**

Da Corso Carlo Alberto, tramite un passaggio pedonale costituito dalle particelle nn.471/1 e 469, si giunge all'atrio del locale per spettacoli, ove era collocata la biglietteria da riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La sala misura 35,00 x 25,00 ml, sul lato dello schermo ci sono 4 porte per l'evacuazione degli spettatori; l'andamento del solaio della sala spettacolo è inclinato, degradante verso lo schermo.

"Fabbricato B"

Nella parte retrostante la sala cinematografica si trova un magazzino con corte esclusiva.

Composizione interna

Caratteristiche strutturali e di rifinitura

"Fabbricato A"

Il passaggio pedonale insiste al piano terra di due fabbricati edificati in laterizi legati con malta cementizia.

Il corpo principale, ovvero la sala per spettacoli, è edificato in c.a. con due stilate di pilastri laterali, nel numero di 12 ogni lato, che reggono travi di copertura sagomate con soprastante manto di copertura.

"Fabbricato B"

Il magazzino è in muratura con copertura in travi di legno, tavolato e manto in laterizi che risulta crollata.

Dotazioni impiantistiche

"Fabbricato A"

L'immobile era dotato degli impianti elettrici e di climatizzazione necessari ed una sala spettacoli i quali attualmente risultano non funzionanti e non recuperabili.

"Fabbricato B"

L'immobile non è dotato di impianti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

Superfici, altezze e volumi

"Fabbricato A"

L'accesso pedonale misura mq 62,00 circa mentre il fabbricato che ospita l'atrio e la sala spettacoli è costituito da un corpo anteriore di dimensioni 16,00 x 4,50 ml circa mentre il locale adibito a sala spettacoli vero e proprio risulta di dimensioni pari a 25,00 x 34,45 ml circa, per un totale di 930 mq circa. L'altezza utile è di 11,00 ml circa.

Il volume complessivo, al netto del passaggio pedonale di 201,50 mc, è di 10.200,00 mc.

“Fabbricato B”

Il fabbricato è a forma rettangolare di dimensioni pari a 12,40 x 9,30 ml, con superficie lorda di 116,00 mq circa ed un'altezza di 5,00 ml circa.

Stato di manutenzione e conservazione

“Fabbricato A”

Il fabbricato è in stato di abbandono, con un'ampia porzione del manto di copertura del tetto parzialmente crollata che contribuisce a peggiorare lo stato di degrado dell'immobile.

“Fabbricato B”

Il fabbricato B è privo di manutenzione ed è fatiscente.

Ubicazione economica

Gli immobili si trovano ambedue a ridosso di Corso Carlo Alberto nelle vicinanze di Piazza Ugo Bassi, in un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale con fabbricati di tipo popolare.

5 di 12

1.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Ci sono solamente alcuni posti auto all'aperto da disporre lungo la corte della particella n.458 e lungo la corte di cui alla particella 952 con accesso da via Lorenzo Lotto, tramite servitù di passaggio.

1.4. Titoli abilitativi

I fabbricati A e B sono stati edificati in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come da D.I.A del 27/01/2010 come indicato nell'atto di compravendita del notaio prof. Enrico Damiani, notaio in Civitanova Marche del 27/04/2010, Rep.n.25564/10079.

Ci si riserva di fornire ulteriori aggiornamenti in quanto è stata inoltrata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona in data 22/07/2021 non ancora evasa.

In merito alla richiesta di Permesso di Costruire per “Intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a civile abitazione (art.2 L.R. 22/09) per l'edificio ex-

cinema Coppi il progetto è stato presentato ma l'iter amministrativo non è stato completato e ad oggi il progetto risulta respinto (*Allegato 11*). Come già espresso ci si riserva di fornire ulteriori aggiornamenti dopo la presa visione degli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona.

1.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Non si sono potute rilevare difformità non essendo ancora in possesso dei titoli abilitativi.

1.6. Certificazione energetica "Fabbricato A"

Verrà predisposta al momento della vendita.

"Fabbricato B"

Non applicabile.

1.7. Descrizione dello stato di possesso

"Fabbricato A"

L'immobile ad oggi risulta libero e non è utilizzato; vi sono ancora degli arredi (poltroncine in sala) e dei tendaggi non più utilizzabili.

"Fabbricato B"

L'immobile ad oggi risulta libero e non è utilizzato.

1.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non applicabile.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Le visure e gli approfondimenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verrà effettuata dalla Curatela.

1.9. Individuazione proprietari nel ventennio

"Fabbricato A"

Fg. 37 Mappale 458 (D/3)

- dal 27/04/2010 ad oggi: con sede ad Ancona ()

proprietà 1/1;

- dal 17/06/2009 al 27/04/2010: con sede a Grottammare (C.F.01682110679) proprietà 1/1;
- dal 30/06/1987 al 17/06/2009: con sede ad Ancona proprietà 1/1.



Fig. 37 Mappale 469 graffato con Mappale 471 sub 1 (C/2)



- dal 27/04/2010 ad oggi: con sede ad Ancona (CF: 02464310420) proprietà 1/1;
- dal 17/06/2009 al 27/04/2010: con sede a Grottammare (C.F.01682110679) proprietà 1/1;
- dal 30/06/1987 al 17/06/2009: con sede ad Ancona proprietà 1/1.

“Fabbricato B”

Fig. 37 Mappale 889 graffato con Mappale 952 (C/2)

- dal 27/04/2010 ad oggi: con sede ad Ancona (CF:) proprietà 1/1;
- dal 17/06/2009 al 27/04/2010: con sede a Grottammare (proprietà 1/1);
- dal 30/06/1987 al 17/06/2009: con sede ad Ancona proprietà 1/1.

7 di 12



1.10. Stima dell'immobile

1.10.1. Ipotesi di vendita allo stato attuale

Attualmente le sale cinematografiche ubicate in zone centrali non hanno mercato; difatti, già utilizzate in maniera modesta con l'avvento del Covid si sono definitivamente azzerate le già ridotte possibilità di utilizzo.

La tendenza attuale in campo nazionale è la riconversione delle sale spettacolo a centri commerciali, discoteche, supermercati, palestre e sale giochi, naturalmente ove le destinazioni del P.R.G. lo prevedano.



A Milano il in Piazzale Lodi di 1.900,00 mq è stato posto in vendita per € 1.750.000,00, ma dopo successivi ribassi attualmente il prezzo richiesto è di € 800.000,00.

Ne deriva un prezzo unitario pari a € 800.000,00 / mq 1.900,00 = €/mq 421,00

A Barcellona Pozzo di Gotto (Messina) l'ex di 1.000,00 mq viene posto in vendita per € 650.000,00.

Ne deriva un prezzo unitario pari a € 650.000,00 / mq 1.000,00 = €/mq 650,00

A Legnano l'ex di 1.100,00 mq posto su due livelli con un ampio parcheggio, con locali destinati a discoteca, supermercato e sala giochi viene posto in vendita per € 1.100.000,00,

Ne deriva un prezzo unitario pari a € 1.100.000,00 / mq 1.100,00 = €/mq 1.000,00

“Fabbricato A”

Le valutazioni sopra riportate sono molto distanti tra loro ma dipendono dalla ubicazione del cinema, dalle possibilità di sfruttamento e dai parcheggi a disposizione. Considerando l'ubicazione dell'ex in un quartiere popolare e la la cronica difficoltà di parcheggio in zona, si considera un valore unitario commerciale pari:

Vu sale spettacolo= €/mq 400,00

Superficie cinema, atrio e passaggio pedonale di accesso

Sup. tot. = mq (930+62) = mq 992 circa

Valore stimato dell'immobile:

VA = mq 992 x €/mq 400,00 = € 396.800,00

8 di 12

“Fabbricato B”

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato del bene con il ***criterio di stima sintetico-comparativo.***

- *Locali ad uso magazzino*

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore di 375,00 €/mq

Vu magazzino= 375 €/mq

Superficie magazzino mq.116,00 circa

Superficie corte

SC = mq 364 - mq 116 = mq 248

VB = mq 116 x €/mq 375 + mq 248 x 0,10 x €/mq 375 =

VB = € 43.500,00 + € 9.300,00 = € 52.800,00

Valore Lotto Unico

$$V = VA + VB = € 396.800,00 + € 52.800,00 = € 449.600,00$$

Valore di stima Lotto Unico (Fabbricato A+B)

$$VS1 = € 450.000,00$$



1.10.2. Ipotesi di vendita allo stato attuale con trasformazione in civile abitazione

Poiché non ci sono in Ancona atti di compravendita di sale cinematografiche, è difficile stimare tali edifici in base al criterio del valore di mercato (), si ricorre pertanto all'applicazione del "Cost Approach" attraverso la determinazione del costo di produzione che è inteso quale costo prevedibile da sostenere nell'ipotesi di una riproduzione di un bene economico di diverso tipo.

Si terrà pertanto conto del valore della nuova costruzione e delle spese accessorie. Si considera di edificare un fabbricato di civile abitazione in sostituzione del fabbricato attuale e dotarlo di parcheggi al piano interrato della nuova struttura e posti nella corte perimetralmente eliminando il magazzino, Fabbricato B.

La Società " aveva predisposto un progetto per la trasformazione del complesso denominato "" in un complesso abitativo.

Il progetto di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso a civile abitazione dell'immobile ex è stato redatto ai sensi della L.R. 22/2009 dagli architetti dello studio

Ai sensi dell'art.6, U4/5 - Attrezzature per lo spettacolo delle N.T.A. del P.R.G. di Ancona gli immobili destinati a sale cinematografiche possono essere trasformati in residenze a condizione che venga riservato almeno il 20% della SUL all'edilizia abitativa convenzionata di cui agli artt.17 e 18 del DPR n.380/2001 calcolato sul totale della SUL destinato a residenziale.

L'intera SUL pari a 4385 mq comprendeva 34 alloggi con superficie utile netta variabile tra i 38 e i 92 mq, un'autorimessa con 22 parcheggi e 16 parcheggi scoperti.

La superficie commerciale risultava pari a circa 3.170 mq.

L'accesso ai parcheggi è garantito da una servitù di passaggio da via Lorenzo Lotto e Corso Carlo Alberto con atto notaio Giorgio Sabatini del 24/08/1961 Rep.n.51596/3093.

Allo stato attuale la quotazione degli immobili residenziali in zona è molto bassa, i valori unitari risultano pari a:

$$\text{Agenzia delle Entrate} \quad V = \text{€/mq } 1.300,00$$

$$\text{Borsino Immobiliare} \quad V = \text{€/mq } 1.325,00$$

$$\text{Il Sole 24 Ore} \quad V = \text{€/mq } 2.050,00 \times 0,9 = \text{€/mq } 1.800,00$$



(decremento del 10% dal 2018 al 2020)

Valore di stima

V = €/mq 1.550,00

La posizione, la presenza di parcheggi e l'aspetto architettonico rendono particolarmente appetibile l'immobile da erigere anche se ubicato in una zona modesta.

Superfici retrainabili dal nuovo fabbricato.

Volume di progetto 12.903,00 mc

Superficie utile retrainabile SUL 4.325 mq

Per determinare la superficie ragguagliata commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti per le pertinenze (Il Consulente Immobiliare):

Cantina non abitabile 0,20

Posti macchina coperti (zone con difficoltà di parcheggio) 0,75

Balconi coperti 0,25

Incremento per attico e super attico 1,10

-P.T. n.22 autorimesse sup = 390 mq

n.7 cantine sup = 60 mq

S.ragg = 390 mq x 0,75 + 60 mq x 0,20 = mq 304,50

-P.1 superficie commerciale mq 570

Balconi mq 100

S.ragg = mq 570 + mq 100 x 0,25 = mq 595

-P.2 superficie commerciale mq 600

Balconi mq 80

S.ragg = mq 600 + mq 80 x 0,25 = mq 620

-P.3 superficie commerciale mq 600

Balconi mq 80

S.ragg = mq 600 + mq 80 x 0,25 = mq 620

-P.4 superficie commerciale mq 535

Balconi mq 125

S.ragg = mq 535 + mq 125 x 0,25 = mq 566,25

-P.5 superficie commerciale mq 290 x 1,1 = mq 319

Balconi mq 200

S.ragg = mq 319 + mq 200 x 0,25 = mq 369

-P.6 superficie commerciale mq 240 x 1,1 = mq 264

Balconi mq 110

S.ragg = mq 264 + mq 110 x 0,25 = mq 291,50

10 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Complessivamente la superficie commerciale inclusi balconi ed autorimesse, risulta pari a:

Sc = mq 3.366,25



Costo di edificazione del fabbricato

Si prevede un edificio con struttura in acciaio e con fondazioni profonde su pali infissi

Costo demolizione € 100.000,00

Costo costruzione:

mq 4.325 x €/mq 1.000,00 € 4.325.000,00

Oneri di urb. e costo di costruzione € 130.000,00

Interessi per anticipazioni 2,5% € 108.000,00

Spese tecniche 3,5% € 150.000,00

Totale Costi € 4.813.000,00

Possibile ricavo dalla vendita:

mq 3.366,25 x €/mq 1.550,00 = € 5.217.687,50

Differenza tra possibili ricavi dalla vendita e costi di costruzione:

VS2 = € 405.000,00 (arrotondato)

Una possibilità di rendere remunerativo l'acquisto dell'immobile e la successiva trasformazione in fabbricato abitativo, con il 20% ad edilizia convenzionata, è rappresentata dal cosiddetto "Sismabonus acquisti 110" contemplato dall'attuale complesso quadro normativo in ambito di detrazioni fiscali in relazione all'articolo 16, comma 1-septies del D.L. 63/2013 e all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

11 di 12

Si tratta di una detrazione d'imposta concessa a chi acquista unità immobiliari nuove, edificate nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3, al posto di fabbricati demoliti, e quindi ricostruite con lo scopo di ridurre il rischio sismico.

Per poter usufruire del credito d'imposta Sismabonus Acquisti 110 i lavori devono concludersi entro il 30/06/2022 e la spesa, cioè il rogito con il pagamento del prezzo, deve essere sostenuta entro la stessa data.

La detrazione spettante può essere utilizzata direttamente dal privato acquirente o sotto forma di credito IRPEF o mediante sconto sul prezzo di vendita, oppure ceduta a terzi, fino a un tetto di spesa di 96 mila euro ad unità immobiliare.

L'art.121 del decreto legge n. 34 del 2020 stabilisce infatti che gli acquirenti di nuove case antisismiche possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da



quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti.



ALLEGATI.

Allegato 1-Aereofotogrammetrico.

Allegato.2-Estratto di mappa e visure.

Allegato.3-Planimetrie catastali.

Allegato.4-Progetto di trasformazione - Rilievo stato attuale complesso immobiliare.

Allegato.5-Valori commerciali magazzini anno 2020.

Allegato.6-Atto Consiglio Comunale per trasformazioni edilizie.

Allegato.7- Progetto di trasformazione – Stato futuro.

Allegato.8-Valori commerciali abitazioni anno 2020.

Allegato.9-Atto notarile per servitù di passaggio.

Allegato 10-Documentazione fotografica.

Allegato 11-Stato procedura di ottenimento concessione.

Ancona 02 Settembre 2021

Il Tecnico Incaricato
Ing. Alberto Menghini

12 di 12

