

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:



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. 12306.1/2019)	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'ATTUALITÀ 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 del 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 Montemarciانو 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

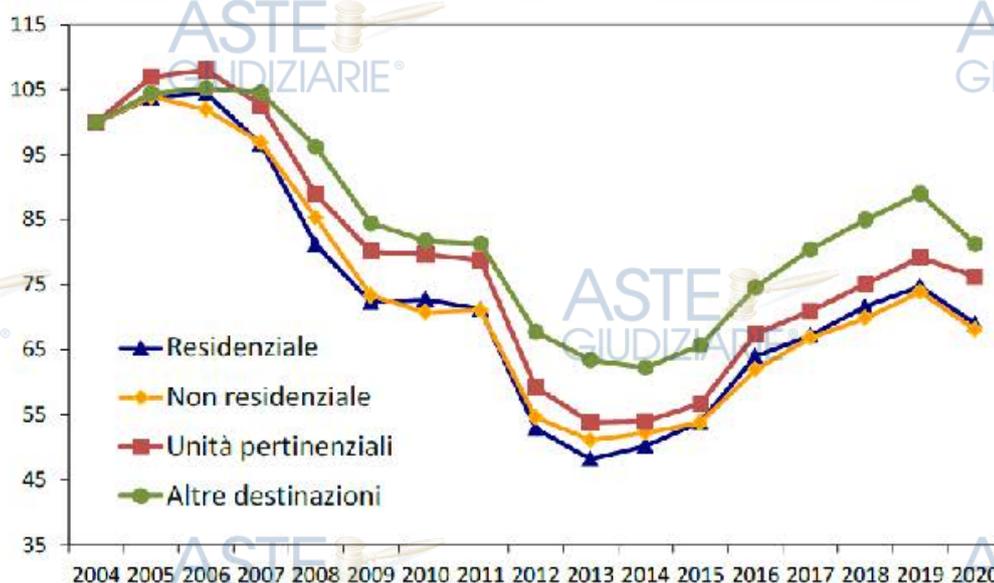
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Ancona, 06 ottobre 2021

Seguono allegati

STUDIO TECNICO TOMEI**LOTTO 2**

Appartamento di civile abitazione sito in Marina di Montemarciano, Via Raffaello Sanzio Piano 1 (con ingresso al civico 15B non riportato in visura catastale).

L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare costituito da due palazzine di cinque piani fuori terra lungo la SS16 Adriatica che nell'attraversamento della Frazione Marina di Montemarciano assume la toponomastica locale.

Si tratta di fabbricati ultimati nel 1970 costruiti con tecniche attuali con travi e pilastri in calcestruzzo armato e fondazioni su plinti, i solai sono del tipo Varese (travetti, tavelloni e malta), i divisori in mattoni forati di laterizio e intonaco, il paramento esterno è realizzato in piastrelle di clinker.

Oltre la Visura Catastale, si allega in copia una planimetria dell'immobile ed inoltre lo scrivente attesta la coerenza tra le risultanze catastali e lo stato attuale dell'immobile.

Esso risulta costruito in forza della Licenza di Costruzione del Comune di Montemarciano, pratica n. 193 del 28 dicembre 1967 e Variante alla stessa, pratica n. 69 del 31 agosto 1968 delle quali si allega la copia del frontespizio; l'autorizzazione di abitabilità è stata concessa con atto prot. N. 775 del 04 marzo 1970, anch'essa allegata.

Oltre allo strumento offerto dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) che offre una forbice di valori assegnabili che dà luogo ad una certa arbitrarietà della stima, il cui impiego è riportato più avanti, lo scrivente ha consultato una piattaforma informatica (Stimatrix City) ed impiegato un SW specializzato, che si basa sull'effettivo valore riscontrato in atti di compravendita confrontabili con l'immobile da stimare.

E' stata utilizzata una sola compravendita relativa al medesimo Foglio catastale 5 per non incidere sui costi di stima che tuttavia appare significativa in quanto è relativa ad un immobile situato nello stesso foglio catastale e distante circa m. 150 a piedi da quello in esame e stipulata il 19 gennaio 2021.

Lo scrivente ha infatti reperito l'atto di compravendita del 19 gennaio 2021, rogante Dottor Gianluca Campodonico Notaio in Senigallia iscritto nel Collegio Notarile di Ancona, Repertorio n. 11236 – Raccolta n. 8798 relativo all'acquisto di un appartamento sito in Via Giambattista Pergolesi 17.

Dal Documento, che rimane a disposizione agli atti dello scrivente, si evince che il prezzo pagato è stato di € 105.000,00 a fronte di una superficie lorda costituita da un appartamento Categoria A/2 di mq 134, un Box auto di mq 28 e una Cantina C/2 di mq 24 corrispondente ad una Superficie Catastale di mq 152,8 e quindi ne deriva un valore unitario di riferimento pari a € 105.000/mq 152,8 = € 687, 17.

Si tratta di un valore unitario inferiore del 30% ($[970-687,17]/970 = 29,16\%$) a quello calcolato sulla base delle semplici risultanze OMI, infatti l'Osservatorio del Mercato

STUDIO TECNICO TOMEI

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce, in riferimento all'area di riferimento dell'immobile oggetto di stima, il seguente risultato.

Risultato interrogazione: Anno 2020 – Semestre 2

Provincia: ANCONA – Comune: MONTEMARCIANO –

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MARINA – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1250	L	3,6	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1050	L	2,9	4	N
Box	NORMALE	540	680	L	2,4	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	4,4	6	N

Un elemento ulteriore di stima è un "Focus" che l'Agenzia delle Entrate ha recentemente pubblicato sugli andamenti del mercato immobiliare a livello di aree omogenee della provincia di Ancona che riporta l'andamento del numero di trattative di compravendite "intere" nella numerose zone in cui è stata divisa la Provincia e che per la zona qui di interesse (definita come "Foce dell'Esino") mostra un rallentamento del mercato, in termini di volumi, tra il 2020 e il 2019 di oltre il 20%; di seguito sono riportate per opportuna conoscenza le due tabelle pubblicate: l'una relativa al numero di compravendite intere NTN ed una per il prezzo medio unitario delle stesse:

Macroaree provinciali	NTN 1°sem 2020	NTN Variazione % 1°sem 2019 / 1°sem 2020	Quota NTN per macroarea
GASTELLI DI JESI	118	-24,4%	6,6%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	319	-8,6%	18,0%
COLLINE DEL MISA E DEL GESANO	60	32,2%	3,4%
ENTROTERRA MONTANO	114	-25,5%	6,4%
FOCE DELL'ESINO	240	-21,3%	13,5%
JESI	164	-14,0%	9,2%
RIVIERA DEL CONERO	79	-59,8%	4,5%
SENIGALLIA	213,81	19,0%	12,0%
ANCONA CAPOLUOGO	489	-23,2%	28,4%
ANCONA PROVINCIA	1.775	-20,3%	100,0%

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2020	Quotazione media Variazione % 2°sem 2019 / 1°sem 2020
GASTELLI DI JESI	732	0,00%
COLLINE DEL CONERO E DEL MUSONE	1.134	0,00%
COLLINE DEL MISA E DEL GESANO	874	0,00%
ENTROTERRA MONTANO	675	0,00%
FOCE DELL'ESINO	956	0,00%
JESI	1.151	0,00%
RIVIERA DEL CONERO	1.935	0,00%
SENIGALLIA	1.711	0,00%
ANCONA CAPOLUOGO	1.264	0,00%
ANCONA PROVINCIA	1.123	0,00%

STUDIO TECNICO TOMEI

Gli altri elementi di riferimento sono costituiti dal valore catastale riferito alla rendita che è attualmente di € (464,81 + 22,78) = 487,59 x 115,5 = 56.316,645 ed il costo di costruzione ai fini assicurativi di € 346 x mc 83 x 3,3 = € 94.769,40 (fonte Comuni e Ordini professionali).

Sulla scorta di quanto finora esposto, lo scrivente perito estimatore fa riferimento ad un valore parametrico relativo a € 950/mq ed assegna un valore di mercato all'intero immobile pari ad € 950 x mq 83 = € 78.850,00 ed in definitiva il Valore da assegnare al bene in esame (in quota all'esecutato per ¼) vale € 78.850,00/4 = € 19.712,50 che in conclusione si arrotonda in:

$$V_M = € 17.000,00 \text{ (diciassettemila/00)}$$

In fede,



Ancona 06 ottobre 2021

Seguono allegati

60124 Ancona, Via Asiago 12 - Tel. 0712800650 - Cell. 336784703 - Email: salvatore@tom.eu - PEC: salvatore.tom.eu@inpec.eu - Albo Ing. AN A2815;



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2021

Data: 30/03/2021 - Ora: 17.58.40

Fine

Visura n.: T383047 Pag: 2

2. 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	223	12			A/2	4	4,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 464,81 L. 900.000	VIA RAFFAELLO SANZIO piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni
2		5	704	4			C/6	2	9 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,78	VIA RAFFAELLO SANZIO n. 2/A piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/06/2018 protocollo n. AN0039900 in atti dal 13/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11252.1/2018)	Utilità comuni

Totale: vani 4,5 m² 9 Rendita: Euro 487,59

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 3/4
2			(1) Proprietà per 1/4
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/06/2012 protocollo n. AN0201058 in atti dal 14/12/2012 Registrazione: UU Sede: SENIGALLIA Volume: 9990 n. 603 del 30/11/2012 SUCCESSIONE IN MORTE (n. 11529.1/2012)	

Totale Generale: vani 4,5 m² 247 Rendita: Euro 6.621,14

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

STUDIO TECNICO TOMEI

Visura Catastale

Ist. n. 10 dep. 14/10/2021