

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PARERE SUI CONTRATTI
DI LOCAZIONE RELATIVI
A TRE IMMOBILI**



ANCONA, 10 GIUGNO 2023

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di
Ord.

PREMESSA

In data 7.6.2023 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Letizia Mantovani C.T.U. nella procedura di Liquidazione Giudiziale della _____ in liquidazione.

I Curatori Dott.ssa Chiara Alessandrini ed Avv. Edoardo Boscarato hanno chiesto allo scrivente, prima ancora di eseguire tutte le indagini necessarie per la valutazione dei beni interessati dalla procedura, di fornire i possibili canoni locativi di tre beni per i quali è in corso una trattativa per la locazione. Si tratta in dettaglio di:

- un ristorante sito all'interno del Porto Turistico di Ancona, in Via Mascino senza numero, a primo piano;
- un magazzino sito nell'area _____¹ sita ad Ancona in Via Mattei n.36, a piano terreno;
- un parcheggio antistante la palazzina uffici della _____ sita ad Ancona in Via Mattei n.36.

È stato precisato dai Curatori, ai fini valutativi, che i contratti di locazione saranno estesi al periodo di tre mesi (giugno, luglio e agosto). È stato altresì chiarito che l'incarico riveste carattere di assoluta urgenza, stanti le trattative in corso ed ulteriori problematiche correlate alla custodia dei beni.

Lo scrivente, eseguito un sopralluogo e le prime ricerche catastali, consultate anche precedenti perizie di altri tecnici, riferisce quanto segue

¹ Oggi afferente

precisando in ogni caso che la completa descrizione dei beni verrà fornita nelle perizie “principali” che saranno depositate per la procedura di liquidazione al termine dei numerosi accertamenti ancora necessari. Anche le varie allegazioni di documenti saranno rimandate a tale fase, stante l’assoluta urgenza richiesta.

*

1 - Ristorante in Via Mascino senza numero civico

L’immobile è individuato a Catasto Fabbricati al Foglio 165, Mappale 124, Subalterno 47, Via Giancarlo Mascino snc, Piani T-1, Categoria D/8, R.C. € 9.562,00.

Comprende un ingresso, due gruppi servizi (uno per i clienti ed uno per il personale, con gli spogliatoi), una prima sala ristorante direttamente accessibile dall’ampio settore cucine, una seconda sala ristorante al coperto ma raggiungibile dai terrazzi, quindi ampi spazi di terrazzi, in parte coperti ed in parte no, che costituiscono valide pertinenze soprattutto nel periodo estivo per ampliare gli spazi della ristorazione. Completa il tutto un magazzino a piano terreno collegato alle cucine mediante montacarichi ad uso esclusivo.

Le superfici, tratte per il momento dalle planimetrie catastali, vengono indicate più avanti, nel prospetto valutativo del canone.

Dal punto di vista commerciale il locale è molto valido, in particolar modo nel periodo estivo, stante la collocazione correlata al Porto Turistico di Ancona, nonché per la presenza di varie altre attività di ristorazione che fanno di questo complesso edilizio un centro particolarmente apprezzato e frequentato dagli utenti.

Si può aggiungere che il complesso, conformato come una sorta di triangolo, è dotato di un'ampia corte interna particolarmente idonea ad ospitare spettacoli: pertanto, in presenza di adeguate capacità imprenditoriali, questa può divenire un ulteriore elemento favorevole.

Si può tener presente che, per le vie brevi, si è avuta informazione che il vicino ristorante " " (strutturato esattamente come quello in esame, solo lievemente più piccolo ma con un'esposizione panoramica di maggior valenza) corrisponde un canone di € 60.000,00/anno (circa € 5.000,00/mese considerato però sull'intero periodo annuale, compresi quindi i mesi morti e quelli di chiusura).

I valori locativi proposti dall'OMI sono di € 3,80÷5,50/mq-mese per le attività commerciali e di € 2,00÷2,90/mq-mese per i magazzini.

Nel caso in esame si propongono due considerazioni:

- la prima è che l'inserimento del ristorante in un complesso strutturato lo rende particolarmente appetibile; si tratta oltretutto di un'attività commerciale sui generis (non certo il piccolo negozio) caratterizzato da una notevole frequentazione e da un elevato ritorno in termini di fatturato. Per tale motivo si ritiene che, anche ragionando in un ambito temporale esteso – ossia per tutto l'anno, con il minor afflusso nel periodo invernale e il periodo di eventuale chiusura, e con la minor fruibilità dei terrazzi – i valori proposti dall'OMI vadano incrementati adeguatamente. Si assume quindi un canone unitario di € 8,00/mq-mese per gli spazi di ristorazione al chiuso, di € 6,00/mq-mese per i terrazzi, di € 7,00/mq-mese per gli spazi pertinenziali del ristorante (cucina, ingresso, servizi) ed infine di € 4,00/mq-mese per il magazzino;

- la seconda considerazione è che nel periodo estivo qui in esame l'attività è intensissima, sia per la maggior frequentazione del porto turistico, sia per la possibilità di utilizzare quasi sempre i terrazzi. Si ritiene quindi di poter applicare, in questi mesi, un raddoppio dei canoni unitari sopraindicati.

Il conteggio del canone è dunque:

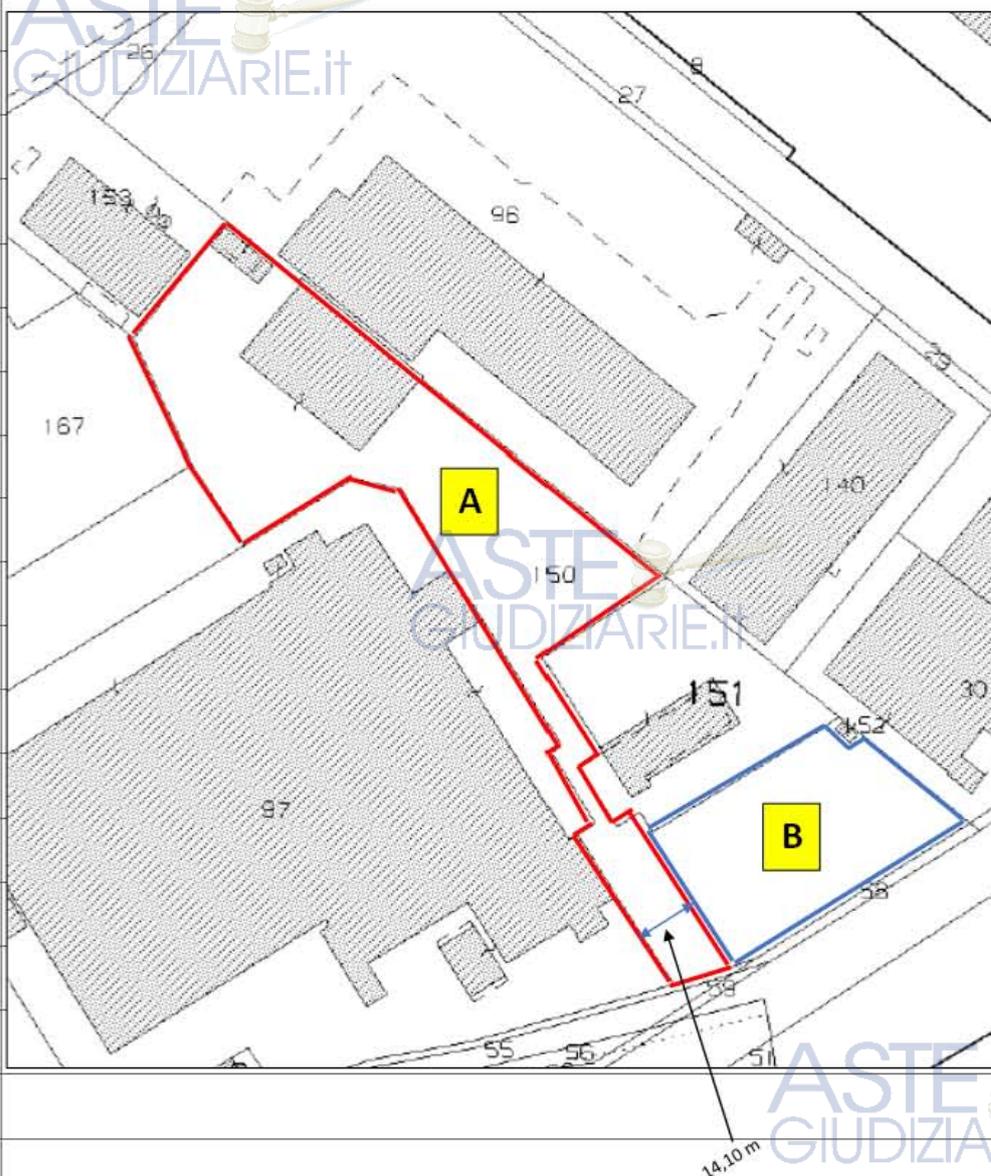
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Canone (a mq-mese)</i>	<i>Canone mensile</i>
Ingresso a piano primo	25	€ 14,00	€ 350,00
Bagni clienti e servizi personale a piano primo	46	€ 14,00	€ 644,00
Sala ristorante grande e ufficio a piano primo	183	€ 16,00	€ 2.928,00
Cucina e montacarichi a piano primo	106	€ 14,00	€ 1.484,00
Sala ristorante piccola a piano primo	112	€ 16,00	€ 1.792,00
Terrazzi e sottoscala a piano primo	197	€ 12,00	€ 2.364,00
Magazzino con montacarichi a piano terreno	60	€ 8,00	€ 480,00
		Sommano	€ 10.042,00
		Canone mensile (mesi estivi)	€ 10.000,00

2 - Magazzino in Via Mattei n.36

L'immobile non è individuato autonomamente a Catasto Fabbricati ma è parte di un più ampio compendio, comprendente anche una vasca ricoperta abusivamente ed una corte di pertinenza assoggettata a servitù di transito a favore del vicino Cantiere delle Marche nonché di altre attività comprese nell'area:

Detto compendio è censito a Catasto Fabbricati al Foglio 165, Mappale 150, senza Subalterni, Via Enrico Mattei n.36, Piano T, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. La superficie dell'intero lotto, compreso il sedime del magazzino e della vasca che su di esso insistono, è pari a 5.812 mq (come da visura a Catasto Terreni).

Per la specifica richiesta qui pervenuta risulta oggetto di locazione solo una parte di tale compendio, che può essere individuata nello schema grafico sotto riportato, come “Porzione A” (tale schema andrà preferibilmente allegato al contratto di locazione).



La consistenza locata comprende un magazzino in lamiera che copre una superficie di circa 605 mq ed un'area scoperta (su cui insiste anche una

vasca alla quale per il momento non si attribuisce alcun valore) di circa 3.611 mq-

Il magazzino ha una struttura elementare in lamiera ed è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, con impianti da adeguare e soppalchi da eliminare o sanare.

La fruibilità della corte è limitata in quanto gravata da servitù di passaggio a favore delle attività limitrofe (si veda il rogito del notaio Andrea Massei, di Ancona, in data 16.12.2016, rep.19.642, racc.14.419 con cui la ha venduto parte dei beni alla

I valori locativi proposti dall'OMI sono di € 1,10÷2,40/mq-mese per i capannoni produttivi e di € 2,00÷2,90/mq-mese per i magazzini.

Pur considerando le condizioni piuttosto degradate degli immobili (della cui regolarità impiantistica dovrà farsi carico l'affittuario) va comunque considerato che l'immobile è posto in un comparto produttivo caratterizzato da una buona richiesta di spazi di stoccaggio, per cui si attribuisce un valore unitario di € 2,10/mq-mese, considerando poi la corte per una percentuale limitata al 10 %. Si ottiene pertanto il seguente canone mensile:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Canone (a mq-mese)</i>	<i>Canone mensile</i>
Magazzino	605	€ 2,10	€ 1.270,50
Corte di pertinenza escluso il parcheggio	3611	€ 0,21	€ 758,31
		Sommano	€ 2.028,81
		Canone mensile	€ 2.000,00

L'affittuario avrà l'onere di controllare il corretto utilizzo delle aree scoperte.

3 - Parcheggio antistante il complesso in Via Mattei n.36

Come per l'immobile visto al punto precedente, il parcheggio in esame non è individuato autonomamente a Catasto Fabbricati ma è parte del più ampio compendio censito a Catasto Fabbricati al Foglio 165, Mappale 150, senza Subalterni, Via Enrico Mattei n.36, Piano T, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. La superficie dell'intero lotto, compreso il sedime del magazzino e della vasca che su di esso insistono, è pari a 5.812 mq (come da visura a Catasto Terreni). Il parcheggio in esame occupa una porzione di circa 1.596 mq (tutta la parte verso Via Mattei, escluso il percorso di accesso per una larghezza di circa 14,10 m, come indicato in figura).

Per la specifica richiesta qui pervenuta risulta oggetto di locazione solo una parte di tale compendio, ossia appunto il solo parcheggio esistente tra Via Mattei e la palazzina uffici.

L'area in esame può essere individuata nello schema grafico riportato a pag.6, come "**Porzione B**" (tale schema andrà preferibilmente allegato al contratto di locazione). Si tratta di un parcheggio asfaltato, delimitato solo in parte da siepi lungo Via Mattei e sui restanti lati da New-Jersey con catene o dalle recinzioni degli edifici a confine. Non è presente la rete di raccolta delle acque meteoriche. Il parcheggio può ospitare comodamente n.50 veicoli, qualcuno in più se si provvedesse ad una vera e propria progettazione e delimitazione dei posti auto.

Il parcheggio è molto ambito sia per le necessità di chi lavora all'interno degli stabilimenti e sia per gli

avventori del vicino ristorante sul Mappale 97. Spesso cercano di utilizzarlo anche i dipendenti o utilizzatori delle attività lungo Via Mattei, stante la cronica mancanza di posti auto in zona.

Nel prospetto che segue si è ipotizzato lo sfruttamento del parcheggio, a pagamento, con una tariffa di € 1,00/ora per un singolo turno orario di otto ore (non si sono considerati doppi e tripli turni).

PARTITE ATTIVE	Ore d'uso	Costo orario sosta	Introito giornaliero a posto auto
Reddito lordo unitario giornaliero	8	€ 1,00	€ 8,00
	Numero di posti auto	Introito giornaliero a posto	Introito giornaliero totale
Reddito lordo totale giornaliero	50	€ 8,00	€ 400,00
	Giorni/anno di utilizzo	Introito giornaliero	Introito annuo
Reddito lordo totale annuo	225	€ 400,00	€ 90.000,00
PARTITE PASSIVE	Introito annuo	Percentuale	A detrarre
Costi di manutenzione	€ 90.000,00	5,00%	-€ 4.500,00
Costi assicurazione	€ 90.000,00	1,00%	-€ 900,00
Sfitti e danneggiamenti	€ 90.000,00	20,00%	-€ 18.000,00
Utile per il gestore	€ 90.000,00	15,00%	-€ 13.500,00
Sommano detrazioni			-€ 36.900,00
Reddito netto	Introito annuo	Percentuale tassazione	Restano nette
Reddito lordo	€ 90.000,00		
Costi a detrarre	-€ 36.900,00		
Reddito netto prima delle imposte	€ 53.100,00	40,00%	€ 31.860,00
Canone mensile ritraibile	Reddito netto annuo	Mesi	Canone mensile
	€ 31.860,00	12	€ 2.655,00
	Canone mensile arrotondato		€ 2.700,00

Si è ipotizzato anche un contenuto utile per un eventuale gestore del servizio, diverso dalla proprietà. Il canone mensile è stato in definitiva ricavato dal reddito netto ritraibile dall'immobile.

*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 - Conclusioni

Sulla base degli accertamenti eseguiti si ritengono congrui i seguenti canoni locativi:

- Ristorante in Via Mascino senza numero civico € 10.000,00/mese
- Magazzino in Via Mattei n.36 € 2.000,00/mese
- Parcheggio antistante il complesso in Via Mattei n.36 € 2.700,00/mese

Si suggerisce di dare atto nei contratti della consapevolezza da parte del conduttore circa la non regolarità degli impianti, lo stato degli stessi come pure delle finiture degli immobili, nonché l'assunzione a proprio carico di ogni opera per eventuale adattamento degli impianti, come pure la custodia dei beni e delle aree pertinenziali (compresa la vasca nel bene 2, che non dovrà essere concretamente utilizzata).

Ancona, li 10.6.2023

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

TE
e