

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO --- Omissis --- (R.F. 24/2020)

Perizia di Stima dei Beni Immobili

LOTTO DIVENDITA NN.08-09: LOCALE COMMERCIALE E AUTORIMESSA

MONTEMARCIANO (AN), VIA SAN PIETRO N.1

Premessa

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.2064 con studio ad Ancona in viale della Vittoria n.52, ha ricevuto l'incarico di redigere la perizia di stima degli immobili della Società --- Omissis --- - c.f. --- Omissis --- - con sede a Falconara Marittima (AN) in --- Omissis --- - dai Curatori Fallimentari Avv. Fabrizio Panzavuota e Dott. Rolando Mazzoni.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Montemarcano, presso il Catasto Edilizio Urbano e presso la Conservatoria dei Registri, reperendo tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima.

Il perito ha effettuato vari sopralluoghi presso gli immobili al fine di accertarsi dello stato dei luoghi, delle condizioni di manutenzione e di effettuare le opportune misurazioni e riprese fotografiche.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è una porzione di edificio a destinazione commerciale ubicato al piano terra con lastrico solare esclusivo al piano primo ed autorimessa al piano interrato. L'immobile è attualmente locato ad una nota catena della Grande Distribuzione Organizzata che lo ha organizzato a supermercato.

Criterio di Valutazione Immobiliare

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il metodo prevede il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti.

La superficie utile lorda così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Nel caso specifico, il mercato immobiliare nella zona in cui sorgono gli immobili oggetto di stima è poco attivo, quindi si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici ragguagliate sono i seguenti (*rif. Il Sole 24 Ore, Consulente Immobiliare – Appendice per le Stime*):

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
negozio	1,00
locale tecnico	0,20
lastrico solare	0,20
autorimessa	0,35
corte	0,10

ASPETTI GENERALI COMUNI AI LOTTI

0.1 Descrizione del Complesso Commerciale

Il complesso Commerciale in cui sono ubicati gli immobili di proprietà --- Omissis --- comprende negozi, uffici e autorimesse ed è stato realizzato dalla ditta stessa nell'anno 2009.

0.2 Ubicazione

L'edificio si trova in prossimità del Centro Storico di Montemarciano, in via San Pietro.

Confini

Il fabbricato confina a nord e est rispettivamente con le pubbliche via San Pietro e via Selvettina, a sud con immobili di altra proprietà distinti al Catasto Fabbricati al foglio 15 particelle 14 e 370, a ovest con il terreno di cui al foglio 15 particella 679.

Accessi

Il piano terra dell'edificio ha ingresso e uscita (carrabili e pedonali) su via San Pietro, mentre l'ingresso al piano interrato avviene tramite una rampa con accesso da una via laterale, via Selvettina.

0.3 Descrizione dello Stato di Fatto

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

Il complesso in cui sono inseriti il locale commerciale e l'autorimessa è stato edificato dalla --- Omissis --- nell'anno 2009 e comprende negozi, uffici, magazzini ed autorimesse. Il locale commerciale si trova al piano terra ed è attualmente adibito a supermercato in esercizio di una nota catena della grande distribuzione organizzata, l'autorimessa si trova al piano seminterrato ed ha una capienza di circa 50 posti auto.

Caratteristiche Strutturali e Finiture

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, pareti esterne in laterizio con rivestimento in mattoncini faccia a vista e tramezzature interne realizzate in blocchi in calcestruzzo alleggerito. Il locale commerciale ha infissi in alluminio con vetri antisfondamento e pavimento in gres e versa in buone condizioni di manutenzione.

Il lastrico solare di proprietà del Comune di Montemarciano, adiacente alla porzione di proprietà --- Omissis --- occupato dalle macchine di trattamento dell'aria, è stato

completamente impermeabilizzato ex novo negli ultimi mesi dal Comune di Montemarciano, al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana nei sottostanti locali commerciali che avevano cominciato a manifestarsi.

La porzione di lastrico oggetto di stima non è stato impermeabilizzato ex novo in quanto la presenza degli impianti installati ha impedito l'esecuzione dell'intervento, ma, d'altra parte, c'è da considerare che non si sono mai verificate infiltrazioni in corrispondenza di detta porzione di lastrico.

0.4 Titoli Abilitativi

- Permesso di Costruire n.6 del 14/03/2008: costruzione di un fabbricato polifunzionale in via San Pietro – Piano di Lottizzazione – Comparto D;
- DIA prot.n. 12680 del 22/09/2009: variante al Permesso di Costruire n.6 del 14/03/2008 per modifiche alle strutture, alla sistemazione esterna e alla distribuzione interna dell'edificio;
- SCIA prot.n.1955 del 08/02/2017 (L00_Allegato 02): demolizione del corpo ascensore e realizzazione di un servo scala;
- Certificato di Agibilità prot.n.14007/09 del 30/10/2009 relativo all'intero fabbricato ad uso commerciale/direzionale (L00_Allegato 01).

0.5 Titolarità

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto di scissione e costituzione di società a rogito notaio Corrado Sabatucci Rep. 74024 del 18/01/2005.

0.6 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non sono emersi vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona

Ricerca per soggetto del 20.12.2019 (L00_Allegato 03_Visure Ipocatastali)

NOTA 13: ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/05/2009 R.G. n. 10276 R.P. n.2379 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA con sede ad ANCONA

Capitale € 3.320.000,00

Totale € 6.640.000,00

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 415 (terreno 2.888 mq)

Annotazioni:

- o n.226 del 24/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
- o n.227 del 24/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA da € 3.320.000,00 a € 3.044.000,00)
- o n.228 del 24/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.229 del 24/01/2012 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- o n.234 del 25/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.1)
- o n.405 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- o n.539 del 27/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI IN QUOTA FRAZIONATA N.3)

Precisazioni:

La particella 415 è stata soppressa ed ha generato la particella di cui al foglio 6 particella 475.

NOTA 32: ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2016 R.G. n. 7623 R.P. n.1233 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di EQUITALIA CENTRO SPA con sede ad ANCONA.

Capitale € 107.341,45

Totale € 214.682,90

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)

- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 34: ISCRIZIONE CONTRO DEL 29/01/2018 R.G. n. 1567 R.P. n.179 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

Capitale € 585.610,59

Totale € 1.171.221,18

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 302 (terreno 61 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 304 (terreno 25 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 331 (terreno 227 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 3 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 6 (F/3)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)

- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

NOTA 35: ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/09/2018 R.G. n. 17887 R.P. n.2752 IPOTECA derivante da IPOTECA AMMINISTRATIVA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede ad ROMA

Capitale € 186.139,35

Totale € 372.278,70

Immobili (Unità negoziale 1):

- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 412 (terreno 5.418 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 413 (terreno 2.634 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 414 (terreno 1.887 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 416 (terreno 6.084 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 417 (terreno 3.405 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 418 (terreno 516 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 419 (terreno 1.230 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 420 (terreno 908 mq)
- Castelplanio C.T. Foglio 6 Particella 421 (terreno 530 mq)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 17 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 18 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 22 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 23 (A/2)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 7 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 16 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 12 (C/6)
- Castelplanio C.F. Foglio 6 Particella 475 Sub 8 (C/6)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 11 (D/8)
- Montemarcano C.F. Foglio 15 Particella 686 Sub 9 (C/6)

Individuazione proprietari nel ventennio

- Dal 08/06/1989 al 16/12/2002: CONSORZIO AGRARIO PROVINCIA DI ANCONA proprietà 1000/1000
- Dal 16/12/2002 al 18/01/2005: PRIMA COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Falconara M.ma (CF: 022227060429) proprietà 1/1
- Dal 18/01/2005 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede a Falconara M.ma
- (CF: 02081110427) proprietà 1/1

0.7 Formazione lotti di vendita

I beni immobili sono stati suddivisi in n.2 lotti di vendita:

- Lotto di Vendita n.01 costituito dal Locale in Complesso Commerciale adibito a Supermercato a Piano Terra con terrazza al Piano Primo;
- Lotto di Vendita n.02 costituito da Autorimessa al Piano Interrato del Complesso Commerciale.

LOTTO DI VENDITA n.02: Autorimessa al Piano Interrato

(Allegati da 1 a 6 – foto da 1 a 9)

9.1. Individuazione Catastale

Dati Catastali

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano:

- foglio 15 particella 686 subalterno 9
Categoria: C/6, Classe: 2, Consistenza: 1.330 mq, Superficie Catastale: 1.346 mq,
Rendita: € 3.365,75

Pertinenze ed Accessori

Le pertinenze dell'autorimessa sono una corte al piano terra del fabbricato in corrispondenza dell'uscita dal corpo scala di collegamento tra piano interrato e piano terra.

9.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato polifunzionale che comprende negozi, uffici, magazzini e autorimesse.

14 di 18

Composizione interna

L'ingresso pedonale e carrabile avviene da via Selvettina, attraverso un cancello in grigliato metallico e una corsia di manovra (B.C.N.C. sub.4 e sub.5) (L09_Allegato 05_foto nn.1-2).

L'ingresso e l'uscita pedonale possono avvenire anche tramite la scala che collega l'autorimessa alla corte al piano terra del soprastante complesso commerciale e direzionale (L09_Allegato 05_foto nn.10-12). L'autorimessa è costituita da un unico ambiente aperto con gli elementi strutturali (travi e pilastri) a vista, le finiture hanno qualità mediocre essendo pareti e soffitti al grezzo (non sono mai state rifinite e tinteggiate) mentre la pavimentazione industriale è di tipo standard in cemento (L09_Allegato 05_foto nn.3-9).

Dotazioni impiantistiche

L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e antincendio, inoltre sono presenti sul perimetro delle griglie di ventilazione per garantire il ricambio d'aria nell'interrato e per la raccolta delle acque meteoriche.

Superfici, Altezze e Volumi

L'autorimessa al piano interrato ha una superficie lorda di 1.333 mq e un'altezza utile interna di 3,35 mt, la corte al piano terra ha una superficie di 78 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'immobile si trova complessivamente in buono stato di manutenzione.

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

I beni comuni non censibili comuni a più unità immobiliari tra cui l'autorimessa (sub.9) sono i seguenti:

- sub.4 (ingresso comune ai garage) B.C.N.C. ai subb. 9, 10, 11
- Sub.5 (corsia interna di accesso ai garage) B.C.N.C. ai subb. 9 e 11

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

La planimetria catastale dell'autorimessa non è stata aggiornata a seguito dell'intervento di demolizione del corpo ascensore autorizzato con SCIA prot.n.1955 del 08/02/2017, pertanto sarà necessario che un tecnico abilitato provveda a presentare la pratica di variazione catastale per la quale andrà pagata una sanzione commisurata al ritardo nella presentazione.

Per la regolarizzazione catastale si stima una spesa complessiva (sanzione + onorario professionale) di circa 1.500 €.

Si precisa che nelle planimetrie catastali non è stato riportato perfettamente il profilo delle pareti interne relativo alla presenza di nicchie e cavedi impianti che emergono dalla parete per tratti limitati o negli angoli delle varie stanze e che costituiscono modifiche di lieve entità non rilevanti ai fini urbanistici e catastali.

9.5. Certificazione energetica

Non applicabile.

9.6. Descrizione dello Stato di Possesso

Il Locale Commerciale al Piano Terra e l'Autorimessa al Piano Interrato alla data della presente perizia risultano locati alla Sig.ra --- Omissis --- nata a Senigallia il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, titolare della ditta individuale omonima con sede a Montemarciano (AN) in via --- omissis---, p.iva --- Omissis ---.

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 01/05/2017 con decorrenza dal giorno 01/06/2017, la durata prevista è di 6+6 anni rinnovabile alla scadenza per eguale periodo, salvo disdetta, e il canone annuo è di € 30.000 (L09_Allegato 06_Contratto di locazione).

L'autorimessa a partire dal 20/04/2017 è stata concessa in comodato d'uso gratuito alla Pubblica Assistenza Avis Onlus con sede a Montemarciano (AN) in via San Pietro n.1, c.f. --- Omissis --- fino al 15/02/2021, giorno in cui è stato risolto il contratto, pertanto entro 30 giorni sarà liberata e rimessa nella piena disponibilità del locatario.

9.7. Stima dell'Autorimessa.

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato dell'autorimessa con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti dalla banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica i seguenti valori per posti auto coperti in autorimessa ubicati in zona centrale del Comune di Montemarciano:

- min €/mq 280 - max €/mq

400(L09_Allegato 07_Quotazioni)

Considerando il fatto che l'autorimessa si trova in prossimità del Centro Storico dove la densità della popolazione è maggiore ed i posti auto godono di maggiore appetibilità sul mercato immobiliare, ma anche che si trova al piano interrato di un immobile già dotato di numerosi parcheggi a raso al piano terra e che non è provvista di un ascensore che colleghi il piano terra con il piano interrato ma soltanto di un servo scala, viene preso in considerazione il valore medio.

Il valore unitario di stima viene considerato pari a 340 €/mq.

La superficie ragguagliata dell'immobile è stata calcolata considerando la sola superficie dei posti auto (con esclusione degli spazi utili alla viabilità interna e alle manovre) e considerando la superficie della corte di pertinenza esclusiva

dell'immobile opportunamente corretta dal coefficiente di differenziazione pari a 0,10 (L09_Allegato 08_Individuazione posti auto e superfici).

<i>sub</i>	<i>descrizione</i>	<i>s.u.l. (mq)</i>	<i>C1</i>	<i>sup. ragguagliata (mq)</i>	<i>sup. ragguagliata Totale (mq)</i>
9	n.45 posti auto coperti dimensioni 2,50 m x 5,00 m	562,50	1,00	562,50	634,30
	n.4 posti auto coperti dimensioni 3,20 m x 5,00 m	64	1,00	64,00	
	corte	78	0,10	7,80	

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie ragguagliata si ottiene il valore di stima dell'autorimessa 634,30 mq x 340 €/mq = € 215.662.

Valore di Stima arrotondato: € 215.000

(Euro duecentoquindicimila/00).

9.8. Frazionabilità del lotto

Il lotto non è frazionabile.

Ancona, 17 febbraio 2021

Il Perito Estimatore

Ing. Andrea Rachetta

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Ing. Andrea RACHETTA
A 2064
Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione