

## STUDIO TECNICO TOMEI

Ancona, 09/07/2014

**VALUTAZIONE DI MASSIMA DELL'IMMOBILE:**  
**Proprietà: Aniballi grafiche Srl In Liquidazione SRL**  
**Indirizzo: Via Sacco e Vanzetti 7 – Ancona (AN)**  
**Procedura: Concordato pieno liquidatorio del 09/06/2014, n. 2/2014**

Il sottoscritto ing. Salvatore Tomei, nato a Napoli il 28/11/1939, e con i riferimenti personali riportati a margine, redige la presente stima di massima dell'immobile in oggetto, così identificato al Catasto degli immobili urbani del Comune di Ancona (A271) Provincia di ANCONA, Soggetto individuato: INDUSTRIE GRAFICHE F.LLI ANIBALI SOC. N.C. (*manca Codice Fiscale*), N.1 Unità Immobiliare accertata al Catasto dei Fabbricati: Foglio 96 – Particella 206 – Zona Censuaria 1 – Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Risulta anche la particella 200 del Foglio 96 che è relativa alla porzione della Via Sacco e Vanzetti, ormai pubblica. Sono allegate le copie delle relative visure catastali.

Va sottolineato che l'attuale intestazione va aggiornata e corretta: l'assetto societario non è SNC, ma SRL, il nome non è **ANIBALI**, ma **ANIBALLI** e pertanto occorrerà provvedere all'aggiornamento ed alla correzione dei dati catastali.

L'immobile copre una superficie di mq 1.132, il lotto complessivo è di mq 3.930, l'area di rispetto camionabile è di mq 1564, mentre i restanti mq 1.234, sono destinati ad usi agricoli.

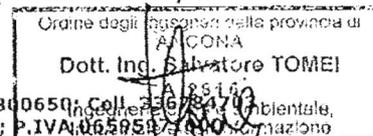
Esso è realizzato in calcestruzzo armato sia precompresso, per le travature e i pilastri, sia gettato in opera per i plinti e per le pavimentazioni; si sviluppa su due livelli, il piano terra di mq 689 che ridossa un terrapieno ed il primo piano che si sovrappone al piano terra e sul terrapieno per circa mq 440.

Le tamponature appaiono realizzate in laterizio, gli infissi sono in metallo, così come è metallica la cortina frangi-sole relativa alle finestre degli uffici sia al piano terra, sia al primo piano.

Il franco in terno sotto le travi dell'opificio sito al piano primo è di m 4,05, gli uffici sia al primo piano, sia al piano terra hanno un'altezza interna di circa m 3, il magazzino di circa m 4.

L'edificio, ultimato nel 1974, si presenta in discrete condizioni, con la necessità di una revisione degli impianti tecnologici, di una manutenzione straordinaria alle pavimentazioni: l'opificio vero e proprio al piano primo ha il pavimento

00135 Roma, Via Vipiteno 6; 60131 Ancona, Via del Fornetto 113; Tel. 0712800650; Cell. 330782700  
E-mail s.tomei@tin.it; N° iscr. Ord. Ing. AN A2815; C.F. TMOSVT39S28F839Z; P.IVA 06595170400



## STUDIO TECNICO TOMEI

parzialmente ricoperto da lastre d'acciaio da circa mm 3, la granglia sottostante appare deteriorata.

Lo stabilimento è dotato di una propria cabina di trasformazione dalla media alla bassa tensione ed è presente anche una cabina di trasformazione del gestore della rete elettrica che serve la zona circostante: ciò costituisce una servitù gravante sull'immobile.

I locali sono attualmente abbandonati e ciò contribuisce al degrado progressivo dell'intero immobile.

La forbice di valori parametrici ricavati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate si ricava dalla tabella seguente

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Suburbana/BARACCOLA

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Centri commerciali

Destinazione: Produttiva

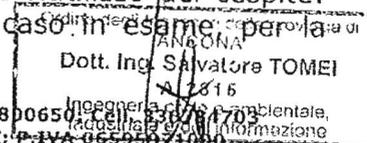
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
Capannoni tipici	NORMALE	470	670	L	3	4,4	N
Laboratori	NORMALE	870	1300	L	4,5	6,4	N

I valori qui riportati e confrontati con il semestre precedente forniscono una indicazione di regressione di circa il 10% nell'ultimo anno ed inoltre un'analisi dei dati relativi al numero di compravendite effettuate in Provincia di Ancona e nel Comune di Ancona rivelano il seguente andamento a partire dall'anno 2000:

ANNO	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PROV.	5.890	5.770	6.517	6.261	6.592	7.174	7.204	7.204	6.029	5.307	5.093	4.992	3.350	2.817
ANCONA	1.447	1.395	1.635	1.335	1.227	1.348	1.357	1.316	1.118	1.079	1.161	1.112	694	629
P-AN	4.443	4.375	4.882	4.926	5.365	5.826	5.847	5.888	4.911	4.228	3.932	3.880	2.656	2.188

Da cui si ricava in particolare che il numero di compravendite nel Comune di Ancona, anche se riferito alla globalità delle transazioni, si è più che dimezzato negli ultimi 5÷6 anni.

Il riferimento unitario minimo dell'OMI è relativo ad immobili la cui definizione di stato d'uso normale richiede un immediato e diretto riutilizzo del cespite: tale circostanza e ben lontana dalla praticabilità, nel caso in esame per la

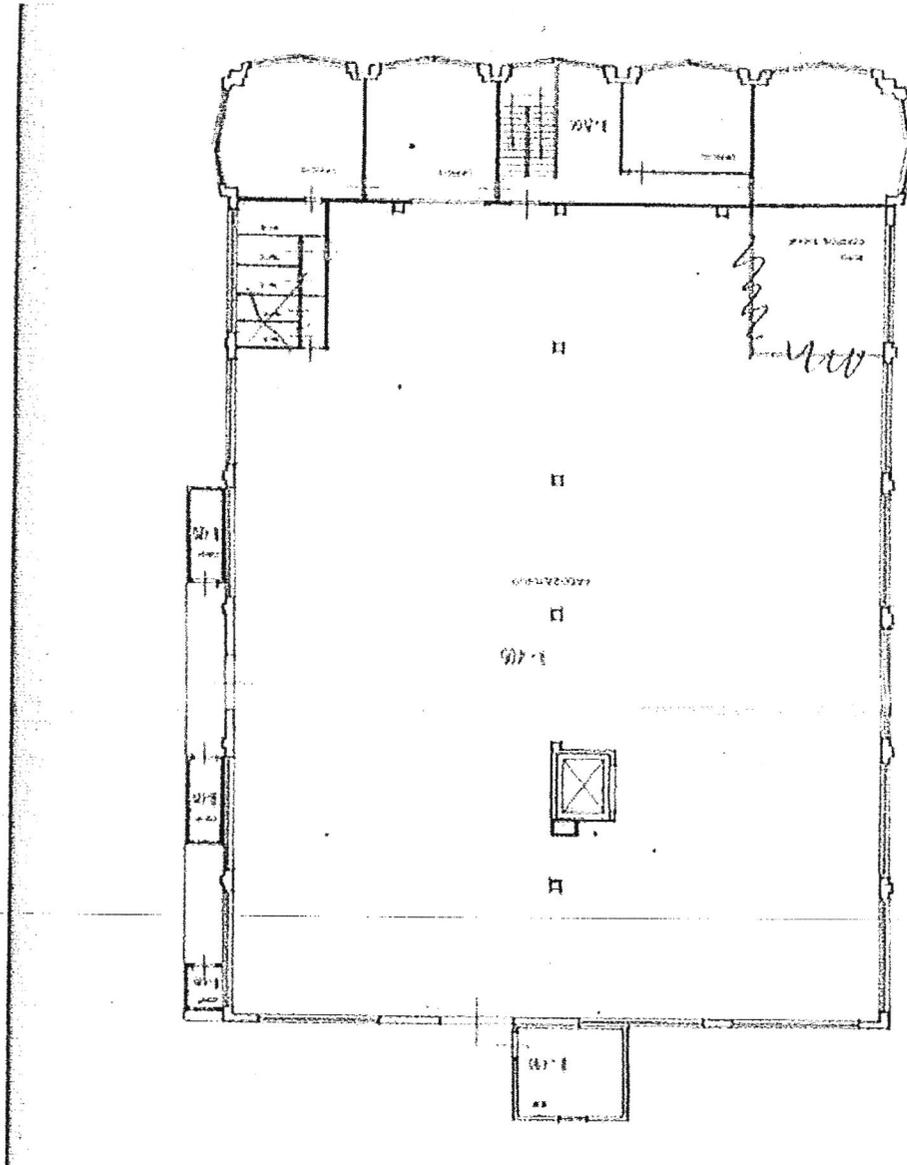


00135 Roma, Via Vipliteno 6; 60131 Ancona, Via del Fornetto 113; Tel. 071280650; Cell. 33911703  
E-mail s.tomei@tin.it; N° Iscr. Ord. Ing. AN A2815; C.F. TMOSVT39S28F839Z; P.IVA 06595971000



# STUDIO TECNICO TOMEI

PIANO PRIMO



OK (S)

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
**Dott. Ing. Tomatore Tomei**  
Ingegnere nella disciplina di Informatica  
Indirizzo di Informazione

Esiste anche un piccolo vano seminterrato adibito a ripostiglio di mq 33 ed altezza H 185, con accesso separato dal cortile lato cabine elettriche.

Esistono delle difformità rispetto alle tramezzature interne: un divisorio nell'angolo inferiore a NE al piano primo e i divisori delle camere oscure al piano terra in corrispondenza dell'ufficio composizione, sono stati eliminati.

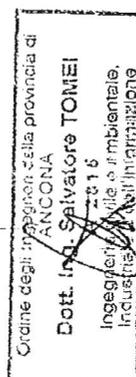
00135 Roma, Via Vipiteno 6; 60131 Ancona, Via del Fornetto 113; Tel. 0712800650; Cell. 336784703  
E-mail s.tomei@tin.it; N° Iscr. Ord. Ing. AN A2815; C.F. TMOSVT39S28F839Z; P.IVA 06595971000

## STUDIO TECNICO TOMEI

Tali difformità vanno regolarizzate così come l'anagrafica già citata, del cui costo si tiene conto nella stima.

La tabella seguente consente di ricavare il valore complessivo della superficie di riferimento, applicando i necessari coefficienti correttivi secondo le destinazioni d'uso delle varie parti di cespite via via considerate (p.e. la superficie scoperta valutata al 10%). Le percentuali di impiego espresse in tabella, tengono conto della collocazione dei locali come il piano terra quasi del tutto interrato e della loro fruibilità, come ad esempio i locali esterni con altezze inabitabili.

	Sup. (mq)	% di impiego	Sup. equivalente
<b>Piano seminterrato</b>			
Ripostiglio (lato NO)	33	20	6,60
<b>Piano terreno</b>			
Magazzino	347	70	242,90
Ingresso e vano scale	25	70	17,50
Corridoio	20	70	14,00
Ufficio composizione	154	80	123,20
Ufficio fotolito	46	80	36,80
Spogliatoi	27	60	16,20
Servizi igienici	10	60	6,00
Cucina - mensa	23	60	13,80
Locali impianti per cabine elettriche e centrale termica	37	60	22,20
Corpo esterno (cantina)	34	20	6,80
Corpo esterno (cucina)	18	20	3,60
<b>Piano primo</b>			
Opificio	883	100	883,00
Uffici	131	100	131,00
Vano scale e disimpegni	29	70	20,30
Servizi igienici	25	100	25,00
Corpo esterno (deposito sul retro)	18	20	3,60
Corpi esterni lato NE: n.2 (per compressori e serbatoi)	12	20	2,40
<b>Totale sup. coperta</b>	<b>1.872</b>		<b>1.574,90</b>
<b>Totale sup scoperta</b>	<b>2.798</b>	<b>10</b>	<b>279,80</b>
<b>Totale sup. equivalente</b>			<b>1.854,70</b>



In relazione a quanto già richiamato rispetto ai valori unitari suggeriti dall'OMI, vale la pena di considerare la disponibilità nel territorio circostante di molteplici occasioni di acquisto di capannoni industriali molto vantaggiose, con capannoni nuovi offerti anche sotto la soglia di € 500 x mq.

D'altra parte il parametro nazionale del costo medio di costruzione a nuovo fornisce una indicazione di € 338 al mq per i capannoni di altezza inferiore ai 6 metri, come nel caso in esame, e pari quindi ad € 530.000 circa.

## STUDIO TECNICO TOMEI

Per inciso, si ricorda che lo standard attuale dei capannoni industriali suggerisce un franco interno minimo di m 7,0 contro i quattro metri circa del capannone in esame sia nell'opificio, sia nel magazzino.

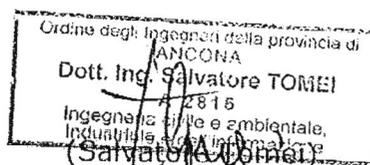
In conclusione il valore di mercato dell'immobile in oggetto è fornito dal prodotto della superficie equivalente in mq per il valore unitario stimato, alla luce delle considerazioni prima svolte di € 330 x mq:

$$\text{Valore di stima} = 1854,70 \times 330 = \text{€ } 612.051,00$$

Pertanto il valore complessivo stimato dal sottoscritto, al netto degli oneri di regolarizzazione catastale è il seguente:

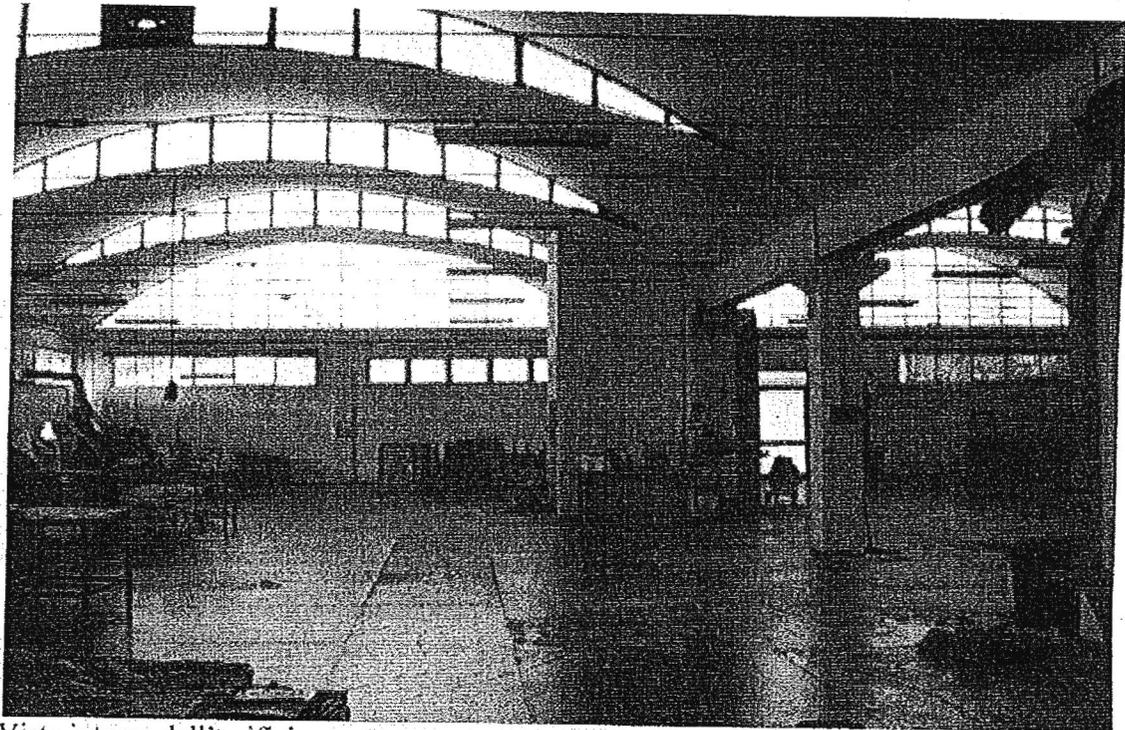
$$\mathbf{V = \text{€ } 610.000,00 \text{ (seicentodiecimila/00)}}$$

In fede,

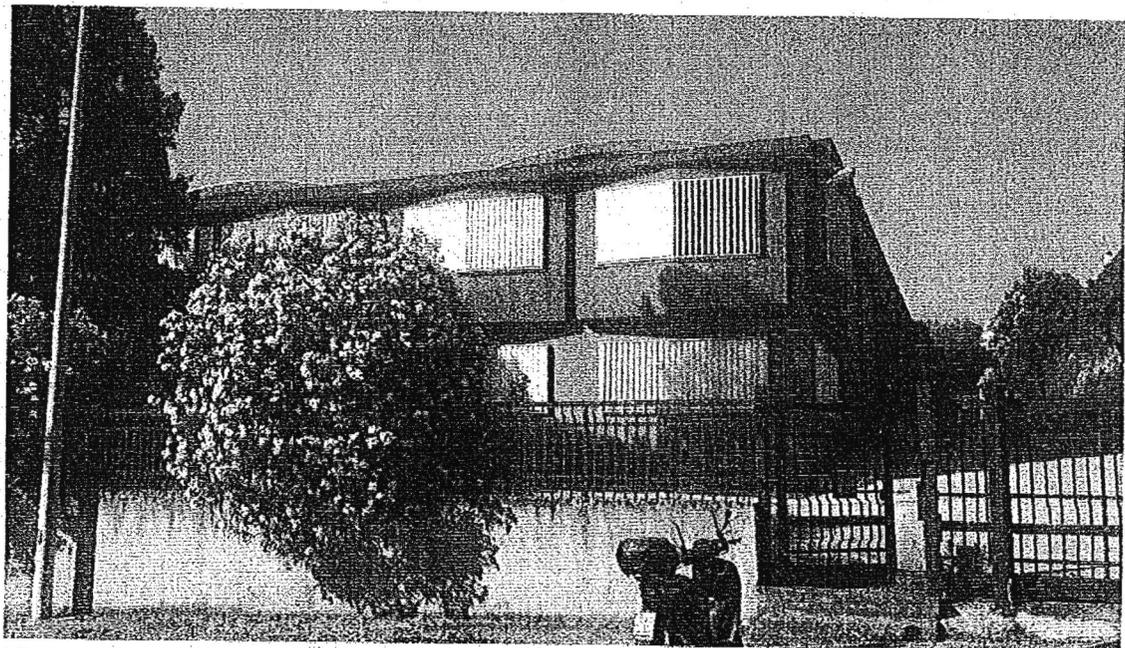


A seguire alcune foto indicative e le copie delle visure per soggetto al Catasto Fabbricati di Ancona.

## STUDIO TECNICO TOMEI



Vista interna dell'opificio



Vista esterna dalla Via Sacco e Vanzetti

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
Dott. Ing. Salvatore TOMEI  
A 2815  
Ingegnere in Ingegneria ambientale,  
Industriale e Informazione

00135 Roma, Via Vipiteno 6; 60131 Ancona, Via del Fornetto 113; Tel. 0712800650; Cell. 336784703  
E-mail s.tomei@tin.it; N° Iscr. Ord. Ing. AN A2815; C.F. TMOSVT39S28F839Z; P.IVA 06595971000