

STUDIO TECNICO TOMEI

TRIBUNALE DI ANCONA

FALLIMENTI

Fall. N° 74/2017 – Ditta: --- Omissis ---

--- OMISSIS ---

Con sede in:

--- Omissis ---

60019 Senigallia (AN)

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN SENIGALLIA VIA IV NOVEMBRE 55

Il sottoscritto ing. Salvatore Tomei, nato a Napoli il 28/11/1939, con i riferimenti professionali indicati a margine, su incarico del Sig. Curatore Fallimentare Dott. Luigi Scoponi, redige la presente perizia di stima del valore commerciale del bene immobile più avanti descritto e del quale il Titolare della citata Ditta: --- OMISSIS ---, nato a SENIGALLIA (AN) il --- Omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---, possiede i 2/6 (due sestimi) della nuda proprietà.

Si tratta di un villino plurifamiliare sito in Senigallia, alla Via IV Novembre 55, identificato al Catasto dei Fabbricati, sinteticamente come segue:

Comune di SENIGALLIA (codice I608) – Catasto dei Fabbricati

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		10	876	1	A/2	2	4,5 vani	Totale: 59 m ²	€ 360,23
2		10	876	3	A/2	2	7,5 vani	Totale 192 m ²	€ 600,38
3		10	876	4	A/2	2	8,5 vani	Totale 237 m ²	€ 680,43
4		10	876	2	C/2	10	149 m ²	Totale 166 m ²	€ 561,75

1

L'Allegato 1 riporta integralmente la visura catastale al 08/01/2018, e l'Allegato 2 la mappa relativa al Fg 10, Particella 876.

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno avente consistenza di circa m² 850 e la sua impronta è di circa m² 240, la sua posizione è radente il centro storico della città e confina anche con la zona a mare nell'area baricentrica del litorale urbano di Senigallia: tuttavia si posiziona al di qua della ferrovia e in una zona non propriamente litoranea.

Il piano regolatore vigente consente interventi conservativi che non alterino l'assetto attuale del tessuto urbano, non fornendo, volutamente, indicazioni numeriche sugli indici di occupazione del suolo, ma ribadendo l'esigenza del mantenimento degli elementi strutturali ed estetici che caratterizzano il centro di Senigallia.

La costruzione è di tipo misto in calcestruzzo, calcestruzzo armato e murature varie, i solai, salvo verifiche, sono di tipo "varese" e cioè realizzati con travetti, tavelloni e uno strato di calcestruzzo.

STUDIO TECNICO TOMEI

Le pavimentazioni sono miste: dalle mattonelle in graniglia di marmo e cemento, le mattonelle maiolicate dei bagni, le mattonelle in gres ceramico vetrificato ed il parquet in legno, il tutto in uno stato d'uso mediocre legato all'epoca della messa in opera.

Gli intonaci esterni ed interni e le verniciature presentano qualche segnale di invecchiamento ed appaiono realizzati secondo un buon criterio esecutivo.

Gli infissi in legno verniciato e dotati di vetri semplici sono datati: la costruzione è precedente al 1956: anno in cui fu concesso Nulla Osta per la sopraelevazione degli attuali piani 2 e 3.

Il piano 3 è costituito da una mansarda al grezzo non utilizzata.

Altri interventi di trasformazione e di manutenzione si sono succeduti nel tempo per manutenzione e piccole trasformazioni.

L'intero fabbricato è suddiviso in tre unità immobiliari distinte, oltre un magazzino; l'area di rispetto circostante e ricompresa nel lotto di costruzione viene considerata come bene comune non censibile (BCNC) e si è valutato che sia disponibile un posto macchina per ciascuna delle tre.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica e catastale, non essendo stati compiuti accessi agli atti del Comune di Senigallia, si fa riferimento allo stato dei luoghi ed alle informazioni assunte dalle documentazioni reperite in sede di accesso del 21/09/2017 dalle ore 16.30 alle 18.00 circa.

Emergono lievi difformità interne nello stato attuale dell'appartamento al piano terra e del magazzino che sono stati oggetto di Concessione edilizia C99/225 del 22/10/1999, PE 345/99, che sono da regolarizzare.

Le planimetrie catastali risalgono al 1957 ed appare utile il loro aggiornamento rispetto alle piccole difformità esistenti.

Si rappresenta che il costo della sanatoria, comprensivo degli oneri professionali e delle sanzioni, si stima in € 2000,00 ed altrettanto vale il costo dell'accatastamento rinnovato e quindi per un importo complessivo di € 4.000,00.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

STUDIO TECNICO TOMEI

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

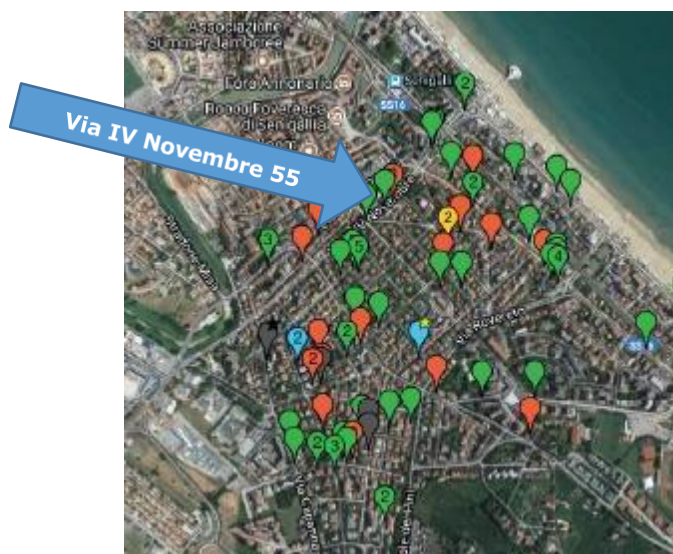
- VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali: nel caso specifico, lo scrivente ha analizzato le compravendite potenziali reperite nell'ambito del Foglio 10 del Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia con il seguente risultato rappresentato in pianta:

3



Legenda: Ancora da verificare Ancora da verificare (Probabilità negativa) Ancora da verificare (Probabilità neutra)
 Ancora da verificare (Probabilità positiva) Verifica in corso E' una compravendita Non è una compravendita

STUDIO TECNICO TOMEI

Sono state reperite N° 2 compravendite effettive:

1. Appartamento – Senigallia - Via Trieste 69 – Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento sito al piano secondo di una palazzina ristrutturata in Senigallia	
Destinazione	Residenziale A/2	
Superficie commerciale	132	
Notaio	Dott.ssa Antonella Cozza - Senigallia	
Repertorio	6241	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	20/09/2017	
Prezzo	€ 200.000,00	
Acquirente	Privati	

2. Appartamento – Senigallia - Via Marche 23 – Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Appartamento sito al piano secondo di una palazzina ristrutturata in Senigallia	
Destinazione	Residenziale A/2	
Superficie commerciale	119	
Notaio	Dott. Federico Biondi - Senigallia	
Repertorio	86543	
Provenienza	Conservatoria dei Registri Immobiliari	
Data	22/09/2017	
Prezzo	€ 155.000,00	
Acquirente	Privati	

4

Poiché i due comparabili reperiti sono costituiti da due appartamenti residenziali il confronto è stato impostato con ciascuna delle tre unità immobiliari (appartamenti residenziali) costituenti l'intero fabbricato oggetto di stima, aggiungendo il valore commerciale del locale magazzino classificato C/2 assegnando ad esso il valore unitario del 30% dell'unità immobiliare Sub 1 (appartamentino al piano terra)

Lo scrivente impiega il SW STIMATRIX for Aii, che confronta e media i parametri caratteristici degli immobili da stimare con i comparabili trovati che sono assolutamente probatori in quanto relativi a compravendite effettive certificate da atti notarili datati rispettivamente 20 e 22 settembre 2017 le cui copie sono in possesso dello scrivente.

Il risultato dello sviluppo del SW applicato è il seguente:

Unità Immobiliare	Valore in €, calcolato secondo i criteri applicati
Appartamento A/2 - Piano Terra - Fg 10 – P 876 – Sub 1	170.750,12
Appartamento A/2 - Piano Rialzato - Fg 10 – P 876 – Sub 3	233.583,21
Appartamento A/2 - Piano 2 e 3 - Fg 10 – P 876 – Sub 4	345.718,55
Magazzino C/2 - Piano Terra – Fg 10 – P 876 – Sub 2	144.124,68
VALORE TOTALE CALCOLATO	894.176,56

Sono allegati in copia i dettagli delle operazioni eseguite dal SW applicato.

STUDIO TECNICO TOMEI

Per verifica del dato qui sopra calcolato, si rappresenta, nella seguente tabella, il risultato tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1- Provincia: ANCONA - Comune: SENIGALLIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili - 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	2050	2750	L	7	9,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1850	L	4,8	6,8	N
Abitazioni signorili	NORMALE	2450	3600	L	8,2	12	N
Box	NORMALE	1000	1450	L	7,1	10	N

Il valore di mercato unitario registrato dall'OMI in relazione ad uno stato conservativo degli immobili definito NORMALE, presenta una forbice Min-Max tra € 2.050/m² ed € 2.750/m².

L'attuale andamento del mercato immobiliare, testimoniato anche dalla difficoltà di reperimento di atti di compravendita recenti (le potenziali compravendite individuate sul Foglio Catastale 10 di Senigallia, corrispondente all'area urbana coincidente con il baricentro del litorale urbano e confinante con il centro storico, sono 94, con due soli contratti riscontrati come compravendite effettive), comporta un posizionamento sui valori minimi registrati dall'OMI.

Trattandosi di immobile costruito da oltre sessant'anni, in uno stato conservativo mediocre e con l'esigenza di riallineamento rispetto alle difformità catastali prima descritte, è congruo applicare un coefficiente correttivo 0,8 al valore minimo suggerito dalle risultanze OMI:

$$V_{\text{MIN}} = € 2.050 \times 0,80 = € 1.640$$

E pertanto il valore di mercato determinato attraverso l'OMI diventa:

$$V_{\text{M(OMI)}} = 1640 \times 538 = € 882.320,00$$

Pertanto lo scrivente assegna, all'immobile intero come descritto, il valore arrotondato che tiene conto degli oneri di € 4.000,00 di riallineamento urbanistico e catastale:

$$V_{\text{Mercato}} = € 890.000,00$$

(€ Ottocentonovantamila/00)

Tuttavia l'immobile, qui sopra valutato nella sua interezza, è soggetto ai Diritti ed Oneri Reali registrati all'Agenzia delle Entrate, riportati sull'Allegato 1 e , per facilità di lettura, qui di seguito:

STUDIO TECNICO TOMEI

INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	--- Omissis ---	--- OMISSIS ---	Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 sull'App. P. 2 e 3 (Sub 4) e Usufrutto per 1/3 sul Magazzino P. T. (Sub 2)
2	--- Omissis ---	--- Omissis ---	Nuda proprietà per 1/6 per l'intero immobile
3	--- Omissis ---	--- Omissis ---	Nuda proprietà per 1/6 per l'intero immobile
4	--- Omissis ---	--- OMISSIS ---	Nuda proprietà per 2/6 per l'intero immobile
5	--- Omissis ---	--- Omissis ---	Usufrutto per 1/1 per l'App. P.T. (Sub 1) e P. Rialzato (Sub 3) e per 1/3 per il Magazzino P. T. (Sub 2)
6	--- Omissis ---	--- Omissis ---	Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 sull'App. P. 2 e 3 (Sub 4) e Usufrutto per 1/3 sul Magazzino P. T. (Sub 2)
7	--- Omissis ---	--- Omissis ---	Nuda proprietà per 2/6 per l'intero immobile

La stima qui redatta a seguito del Fallimento in atti al Tribunale di Ancona al N° 74/2017 e **6** riguardante i beni del Sig. --- OMISSIS ---, C.F. --- OMISSIS --- comporta la stima del valore di mercato della sola quota di possesso del suddetto, come riportata in tabella, che aritmeticamente corrisponde a:

$$V_{M(2/6)} = 2/6 \text{ di } 890.000,00 = \text{€ } 296.666,67.$$

Come si evince dalla tabella, esistono anche diritti reali di usufrutto che riguardano soggetti di età compresa tra gli anni 87 e 92, con un valore residuo da applicare ai beni oggetto di usufrutto del 15% dell'intero valore come da normative emesse dal Ministero dell'Economia e Finanze per il 2017; alla luce di ciò il precedente valore aritmetico diventa:

$$V_{M(2/6)U} = 296.666,67 \times 0,85 = \text{€ } 252.166,67$$

La commercializzazione di un bene indiviso comporta una ulteriore riduzione che viene normalmente posizionata al 20% e quindi il valore su espresso diventa:

$$V_{MI} = 252.166,67 \times 0,8 = 201.733,33.$$

Per ricapitolare quanto fin qui espresso si riporta una tabella di sintesi con le singole Unità immobiliari ed il loro valore commerciale calcolato, arrotondato e distinto per ciascuna di esse, tenendo presente che la somma di € 4.000 prevista per il riallineamento catastale ed urbanistico viene detratta in sede di arrotondamento.

STUDIO TECNICO TOMEI

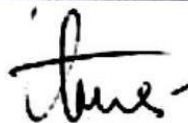
Unità Immobiliare	Valore in €, calcolato secondo i criteri MCA	Valore in € arrotondato
Appartamento A/2 - Piano Terra - Fg 10 – P 876 – Sub 1	170.750,12	170.000,00
Appartamento A/2 - Piano Rialzato - Fg 10 – P 876 – Sub 3	233.583,21	233.000,00
Appartamento A/2 - Piano 2 e 3 - Fg 10 – P 876 – Sub 4	345.718,55	344.000,00
Magazzino C/2 - Piano Terra – Fg 10 – P 876 – Sub 2	144.124,68	143.000,00
VALORE TOTALE CALCOLATO	894.176,56	890.000,00

In conclusione, stante quanto espresso prima sugli usufrutti e sulla proprietà indivisa, il Valore di mercato che il sottoscritto ing. Salvatore Tomei assegna ai beni immobili sopra descritti e nella proprietà del Sig. --- Omissis ---, nato a SENIGALLIA il --- Omissis ---, avente Codice Fiscale --- OMISSIS ---, viene arrotondato in:

$V_M = 200.000,00$
(€ duecentomila/00)

al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.



Ancona, 10/01/2018

Seguono Allegati.