

Massimo Aluigi
Geometra

TRIBUNALE DI PESARO
PROCEDURA DI FALLIMENTO N. 40/2020
Giudice istruttore Dr. PINI LORENZO

Intestazione della procedura:

OMISSIS

VIA DEI GELSI N.28 - 61036 - COLLI AL METAURO (PU)
C.F. e P.IVA 02220160614

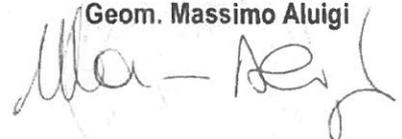
Curatore Fallimentare:

DOTT. FRATERNALE FANELLI GIULIO
VIA LIUTI N.2 - 61122 - PESARO

PERIZIA ESTIMATIVA

(Immobile sito nel Comune di San Marcello-AN)

Il tecnico incaricato
Geom. Massimo Aluigi



La presente relazione si compone di n. 8 pagine compresa la copertina oltre allegati.

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi Geometra

Il sottoscritto Geom. Massimo Aluigi con studio in Pesaro in via XI Febbraio, 42, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati Della Provincia Di Pesaro Urbino al n° 2047 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, a seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Giulio Fraternali Fanelli in qualità di Curatore del Fallimento 40/2020 "MISSIS", fatti accertamenti presso l'ufficio Tecnico Erariale, l'Ufficio Tecnico Comunale, fatte le dovute comparazioni con immobili simili in zona recentemente venduti, redige la relativa perizia tecnico-estimativa qui di seguito allegata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Testa di casa a schiera a SAN MARCELLO VIA MAZZINI 38, della superficie commerciale di 94,70 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (COSTRUZIONI E RESTAURI MENALE ANTIMO S.R.L. con sede in SALTARA)

Il Comune di San Marcello è su un colle ed a 231 metri sul livello del mare si erge il castello, di cui si possono tuttora ammirare la cinta muraria, con i suoi torrioni cilindrici e quadrangolari. L'altitudine media del territorio è tra i 180 e i 200 metri, e confina con Jesi (S), Monsano (E), Belvedere Ostrense (O) e Morro d'Alba (N). L'immobile è sito in zona centrale, più precisamente in Via Mazzini 38 a 130 ml dalla piazza principale del Comune vicino ai principali servizi pubblici. Trattasi di testa di schiera disposta su due livelli edificata nei primi del '900, in quanto la prima planimetria catastale risulta essere del 09 Ottobre 1939. Al momento del sopralluogo, a causa della vivissima vegetazione e delle condizioni di sicurezza precarie dell'edificio non si è potuto accedere all'interno per poter attestare con più precisione la divisione degli ambienti, ma dalla planimetria sopra citata risulta esserci la zona giorno al piano terra con servizi igienici ed una cameretta mentre al piano primo sono presenti, presumibilmente, altre camere. Completa la proprietà uno scoperto posto sul retro dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, civ. 38, ha un'altezza interna, valutata dalla planimetria catastale, al piano terra di ml 2,80 mentre al piano primo di ml 2,30. Identificazione catastale:

foglio 9 particella 134 sub. 1 graffato al mappale 135 (catasto fabbricati), scheda 379069 del 19/12/1939, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MAZZINI 42 e 42A, piano: T-1, intestato a MISSIS con sede in SALTARA C.F. e P.IVA 02220160614, Proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: ragioni

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi Geometra

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra ed è stato costruito nei primi del '900.

La schiera si presenta in pessimo stato di conservazione, cosa facilmente visibile dalle finiture e dall'aspetto dei prospetti, dei rivestimenti e delle tinteggiature esterne. L'edificio ha accesso da un marciapiede pubblico pedonale posto sulla Via Mazzini. Il lato sinistro del lotto confina con una pubblica via del quale non si riesce a risalire alla denominazione ma collega Via Mazzini alla più trafficata e sottostante (relativamente alla quota) Viale Madonna di Loreto. La copertura dell'edificio risulta in pessimo stato di conservazione e sembra aver ceduto in diversi punti. Il lotto presenta una vegetazione consistente con addirittura una pianta che parte dall'interno dell'edificio, precisamente sul fianco sinistro, per fuoriuscire al piano primo.

Il muro di cinta, prospiciente la via pubblica sul fianco sinistro del lotto, risulta fuori asse verticale a causa della spinta della terra dall'interno della proprietà privata.

Difficilmente si può descrivere la consistenza interna ma a giudicare dall'aspetto esterno dell'edificio si può asserire che abbia poca rilevanza.

In questo momento epocale un'attenzione particolare va posta a livello impiantistico. Difficilmente si può asserire se gli stessi siano presenti o meno, in quanto ricordo che l'assenza degli stessi posizionerebbe il fabbricato in assenza di Attestato di Prestazione Energetica e quindi escluso dal Super Ecobonus 110% con riferimento all'articolo 119 DL 34/2020 "cosiddetto RILANCIO". Si attesta comunque che al momento dell'acquisto da parte di *omissis* .. era presente, allegato all'atto di compravendita, l'attestato di prestazione energetica dalle cui risultanze è ancora in corso di validità.

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza		indice	commerciale
RESIDENZA PIANO TERRA E PRIMO	81,92	x	100%	= 81,92
PORTICO PIANO TERRA	5,40	x	35%	= 1,89
TERRAZZO PIANO PRIMO	5,40	x	35%	= 1,89
SCOPERTO PIANO TERRA	180,00	x	5%	= 9,00
TOTALE:	272,72			94,70

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **94,70 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.319,60**
Data della valutazione: **30/07/2021**

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi
Geometra

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 23/09/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossioni ai nn. 1108/8219 di repertorio, iscritta il 27/09/2019 a Pesaro ai nn. 2878/20343, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro MISSIS, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 867.026,50.

Importo capitale: 433.513,25.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 15/12/2020 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 81 di repertorio, trascritta il 29/01/2021 a Pesaro ai nn. 1221/1855, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

MISSIS contro MISSIS

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi
Geometra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MISSIS _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 22/12/2015), con atto stipulato il 22/12/2015 a firma di Notaio Guarracino Giuseppe di Ostra ai nn. 36893/10931 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Pesaro ai nn. 15578/21825;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

COMUNE DI SAN MARCELLO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2002 fino al 22/12/2015), con atto stipulato il 30/07/2002 a firma di Notaio Guarracino Giuseppe di Ostra ai nn. 22282/4538 di repertorio, trascritto il 07/08/2002 a Pesaro ai nn. 10800/17258;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di San Marcello, l'amministrazione ha risposto con attestato riportante che l'immobile è legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico senza produrre alcuna pratica edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 – BORGO STORICO EXTRA MOENIA. E' presente un piano di recupero che ammette fino alla demolizione con ricostruzione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Sales Comparison Approach (SCA), che nella letteratura italiana è indicato anche con il nome di Market Comparison Approach, è un procedimento di stima di tipo pluri-parametrico, che considera cioè una serie (più o meno numerosa) di variabili che si ritiene possano influenzare il prezzo di mercato di un bene immobile. Il presupposto su cui si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo per un immobile

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com – PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi Geometra

(l'oggetto di stima) nel modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo. Un acquirente o un investitore non sarà disposto a pagare, per un bene, più del prezzo di compravendita realizzato per gli immobili che presentano stesse caratteristiche tecniche ed economiche. Se gli immobili fossero, per ipotesi, uguali, allora potrebbero realizzare lo stesso prezzo di compravendita. Poiché così non è, in quanto i beni immobili sono profondamente differenziati fra loro, il procedimento consente di modificare, pur in modo teorico, le caratteristiche dei beni di confronto al fine di renderli uguali all'oggetto di stima e portarli, quindi, stesso valore. Tale valore sarà assunto come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Il procedimento si sviluppa attraverso il confronto dell'oggetto della stima con altri immobili simili, compravenduti di recente, di cui siano noti i prezzi, applicando aggiustamenti successivi ai prezzi di vendita in base alle caratteristiche tecniche ed economiche proprie dei beni.

L'aggiustamento successivo dei prezzi vuole spiegare le differenze negli ammontari delle caratteristiche immobiliari che i beni possiedono (rispetto al bene oggetto di stima), e che appunto, determinano differenze nei prezzi. Il saggio presenta il procedimento di stima attraverso anche l'applicazione di un caso studio. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Il reperimento diretto dei comparabili, come previsto al fine dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono stati rilevati da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione).

Inoltre per l'individuazione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali: zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, infrastrutture e servizi pubblici esistenti, strutture commerciali e ricreative, categorie dei fabbricati che caratterizzano la zona, traffico e rumorosità; e delle caratteristiche intrinseche quali: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, esposizione, distribuzione dei locali, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, numero dei servizi. La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti. E' doveroso infine in tale sede porre l'attenzione sul particolare momento di andamento della fascia media del mercato locale, caratterizzato da una diminuzione della domanda ed una conseguente diminuzione dei prezzi, con relativo aumento dei tempi medi di vendita degli immobili stessi. Tale considerazione si concretizza in una diminuzione dei prezzi di richiesta per il comune di San Marcello pari al 4,26%,

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi Geometra

così come indicato dal Borsinoimmobiliare.it - Luglio 2021. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerte di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

Altra considerazione potrebbe essere fatta valutando il terreno su cui sorge l'immobile considerando la demolizione con ricostruzione del fabbricato. Il valore di trasformazione è il più probabile valore attribuibile ad un bene in vista della sua trasformazione in un altro bene. Essa è pari alla differenza, riferita al momento della stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il valore di costo della trasformazione. Il procedimento di stima per ricavare il più probabile valore del terreno edificabile (valore di trasformazione), sarà eseguito stimando l'immobile vendibile finito, detratto del costo di costruzione (comprensivo di costi diretti e indiretti di cantiere, oneri e opere di urbanizzazione, spese generali e ogni altro onere derivante dall'eseguire la costruzione finalizzata alla vendita) e dell'utile d'impresa sul costo di costruzione.

Quindi con riferimento alle superfici realizzabili, intese come quelle esistenti, a quanto sopra descritto relativamente alla destinazione dell'immobile ed alle ricerche di mercato effettuate, si ritiene di applicare il più probabile valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale per immobili simili, pari a €/mq 1.700,00.

Il valore relativo all'utile di impresa sul costo di costruzione, che generalmente si aggira intorno al 15-20%, sarà considerato in questo caso del 12%, idealmente la costruzione di una casetta unifamiliare sarà realizzata per le specifiche esigenze di un privato e non in previsione di una operazione immobiliare, pertanto si considera le lavorazioni realizzate da imprese artigiane del posto che preferiscono puntare su un guadagno relativo ed un lavoro sicuro piuttosto che stare sul mercato in attesa di affari importanti.

Descrizione	u.m.	S.U.L.	prezzo unitario	totale
RESIDENZIALE PRIVATA			€/mq.	
Valore a finito costruzione vendibile	mq	94,70	€ 1 700,00	€ 160 990,00
<i>a detrarre</i>				
Costo di costruzione fabbricato	mq	94,70	€ 1 100,00	€ 104 170,00
<i>a detrarre</i>				
Utile d'impresa sul costo costr. 12%	mq	94,70	€ 132,00	€ 12 500,40
<i>differenza</i>				
Valore attuale del terreno	mq	94,70	€ 468,00	€ 44 319,60

A conclusione di quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato nelle condizioni attuali è di:

€ 44.319,60 / mq 94,70 = 468,00 € /mq (congruo per lo stato attuale dell'abitazione)

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it

Massimo Aluigi
Geometra

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ancona, ufficio del registro di Ancona, conservatoria dei registri immobiliari di Ancona, ufficio tecnico di San Marcello, agenzie: Ancona e San Marcello, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP. BORSINOIMMOBILIARE.IT, ed inoltre: tecnici di Ancona e San Marcello e siti online di compravendite immobiliari.

CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto si può asserire che:

Valore di vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 44.319,60

Pesaro, 30 Luglio 2021

Il tecnico incaricato

Geometra Massimo Aluigi



ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale;
3. Estratto di PRG con individuazione dell'area;
4. Richiesta accesso agli atti;
5. Ispezione ipotecaria.

GEOMETRA MASSIMO ALUIGI

Via XI Febbraio 42 - 61121 Pesaro (ITALY) tel. 0721371182, cell. 3497544072
mail geom.massimoaluigi@gmail.com - PEC m.aluigi@pecgeometripu.it