

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

TRIBUNALE DI ANCONA
Cancelleria Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO n. 2/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Commissari Giudiziali: Rag. Marina Rosa Liberati e Dott.ssa Cristiana Annibaldi
Liquidatore Giudiziale: Dott. Avv. Francesco Battaglia

PERIZIA TECNICA E STIMA
LOTTO UNICO

I beni oggetto della presente perizia vengono considerati come lotto unico e sono così identificati:

- < **OPIFICIO:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al **Fg. 97 part. 548**, categoria catastale D/7, ubicato in via del Lazzaretto snc;
- < **TERRENI:** censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al **Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174.**

PROPRIETA':

- < **OPIFICIO** con sede in _____ in piena proprietà per la quota di 1000/1000;
- < **TERRENI:** _____ con sede in ' _____ in piena proprietà per la quota di 1/1.

Fabriano, 28/02/2024

IL C.T.U.
Geom. Zepponi Filippo



1) PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Zepponi Filippo, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Ancona con il n. 2393, nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ancona al n. 2745, con studio tecnico in Fabriano (AN) in Via Cortina San Venanzo 45/A, in data 30/11/2023 è stato nominato consulente stimatore immobiliare dal liquidatore giudiziale Dott. Avv. Francesco Battaglia in riferimento al Concordato Preventivo “

n. 2/2021. La società _____ di _____ ammessa al concordato preventivo, risulta proprietaria al 100% della _____ proprietaria a sua volta di beni immobili costituiti da un fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale sito nel Comune di Fabriano in via del Lazzaretto snc.

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto della perizia in data 09/02/2024, accompagnato dal sig. _____ quale persona di fiducia della società _____ ed è stato redatto il verbale di sopralluogo firmato da tutti i presenti (allegato n° 1). In tale occasione sono state effettuate misurazioni, foto e controlli sullo stato di conservazione del compendio stimato.

3) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

I beni di cui alla presente perizia vengono di seguito meglio identificati:

- < **OPIFICIO** sito nel Comune di Fabriano (AN) via del Lazzaretto snc, piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 97 part. 548, categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita 13.546,66 €, intestato alla società _____ con sede in _____ P.IVA _____ in piena proprietà per la quota di 1000/1000;
- < **TERRENI** siti nel Comune di Fabriano (AN) e censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174, intestati alla società _____ con sede in Fabriano (AN) P.IVA _____ in piena proprietà per la quota di 1/1.

STUDIO TECNICO

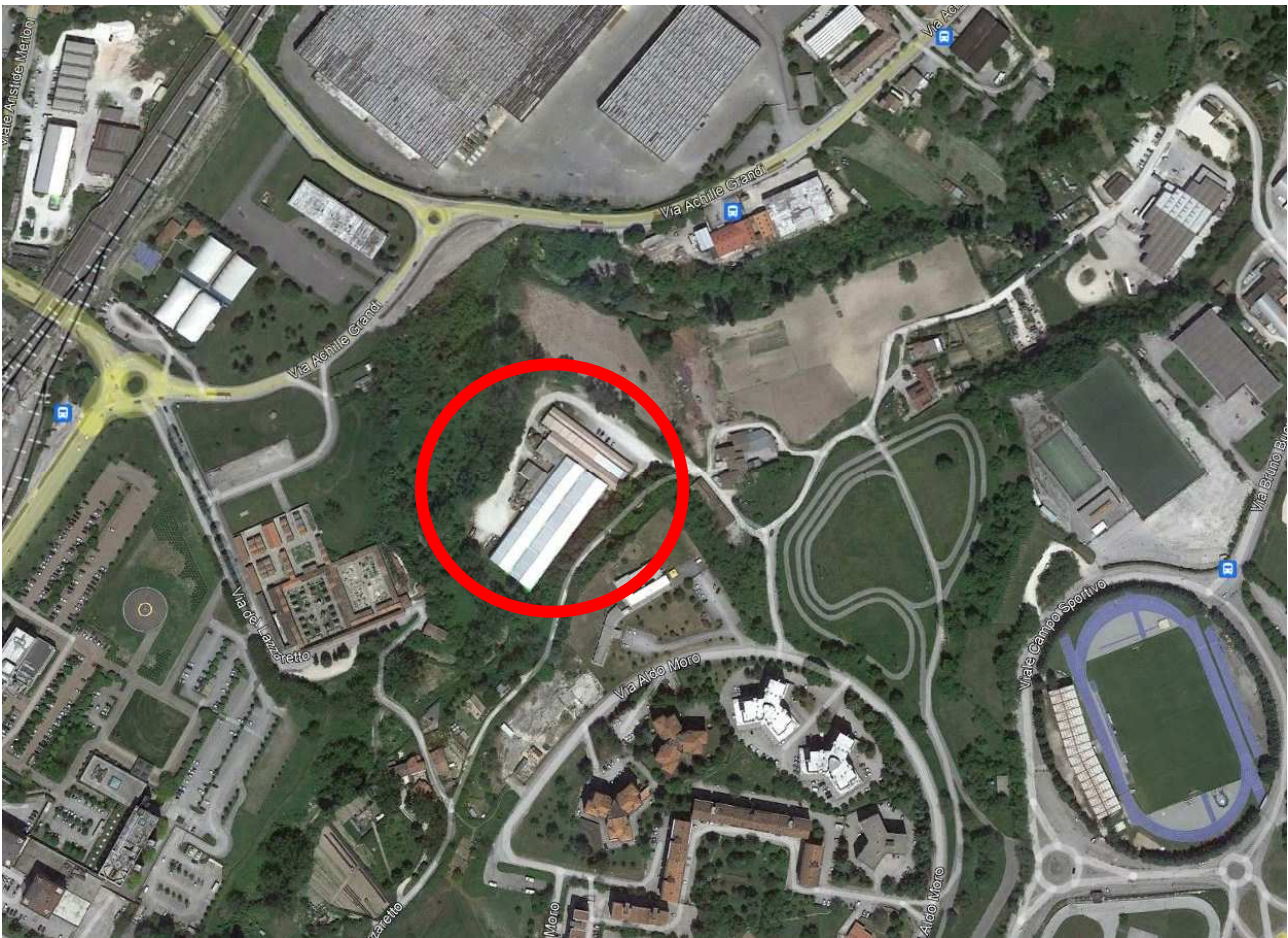
Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

Le visure catastali dei suddetti beni vengono allegate con il n° 2, l'unica planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate riguardante l'opificio è allegata con il n° 3 e gli estratti di mappa catastali con evidenziate le particelle oggetto di stima sono allegati con il n° 4. Non è presente l'elaborato planimetrico, trattandosi l'opificio di un'unica unità immobiliare.

VISTA PANORAMICA E INDIVIDUAZIONE DELL'OPIFICIO, I TERRENI SONO LIMITROFI AD ESSO:



4) DIVISIBILITA' IN LOTTI

I beni identificati al punto 3 vengono considerati come lotto unico e pertanto valutati nel loro insieme.

5) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA - INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'opificio, composto da più corpi di fabbrica, si sviluppa completamente al piano terra, con accesso a Nord-Est da corte esclusiva confinante con strada comunale. Quasi tutta la proprietà intorno all'opificio (mappale 548) è delimitata da recinzione con paletti e rete metallica, nella zona a Nord-Ovest a confine con il fiume non vi è alcuna recinzione. All'ingresso carrabile dell'immobile vi è un cancello automatico con citofono. La zona è semi-periferica e ben fornita di servizi come per esempio una scuola, lo stadio, il centro commerciale, ecc. Vi è una buona possibilità di parcheggi e spazi di manovra nella zona perimetrale all'opificio, soprattutto nella porzione subito all'ingresso, adibita ad uffici.

L'inquadramento urbanistico dell'area in questione, sia per l'opificio che per i terreni, è stabilito dal P.R.G. vigente del Comune di Fabriano come Parco Urbano e Territoriale (F1PU), normato dall'art. 24.4 (ved. D.C.C. n° 71 del 11/04/2007) che testualmente cita: *"Esso è destinato a verde pubblico o di uso pubblico, in cui sono ammesse attrezzature per le attività di tempo libero, quali percorsi pedonali e piste ciclabili, campi da gioco per bambini, strutture aperte per attività culturali e ricreative, chioschi di vendita, servizi igienici e tutte quelle infrastrutture pubbliche e di uso pubblico necessarie per l'accessibilità, lo scambio modale e la sosta. La realizzazione di nuovi interventi edilizi non potrà superare la dimensione di mq. 100.*

Si applicano i seguenti indici:

DS = ml. 10,00

DC = non inferiore a 5 ml.

DE = mt. 10,00

H max = 4,50

Potranno altresì essere ammesse, ove esistenti, attività orticole ed agricole, purché non comportino nuove edificazioni, nonché tutte quelle opere rivolte ad una valorizzazione dell'attuale assetto naturale in vista di una sua migliore utilizzazione. Negli edifici occupati da attività produttive alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione e gli ampliamenti degli edifici fino ad un massimo del 10% della Superficie di Piano esistente alla data di adozione del P.R.G. nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = SP/SL = 0.15 mq/mq

H = 7.50 ml.

DS = 10,00 mt.

DC = 5,00 mt.

DE = 10 mt.

La distanza dall'argine del fiume è riferita a quella indicata nella cartografie di piano ed applicata secondo le indicazioni dell'articolo 74 delle presenti NTA."

6) DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO E DEI TERRENI

- L'immobile, come già accennato, si sviluppa solamente a piano terra ed ha destinazione d'uso opificio artigianale-industriale. Esso è circondato da un'ampia corte esclusiva di circa 6.750mq, con fondo parte a verde e parte in breccino. L'edificio nel complesso è costituito da diversi corpi di fabbrica tra loro comunicanti e funzionalmente connessi così composti: -uffici, esposizione e sala riunioni nella zona di ingresso con pavimentazione prevalente in laminato, riscaldamento con sistemi di erogazione quali radiatori e controsoffitto; -parte retrostante con due zone adibite a laboratorio che formano una specie di L con pavimentazione in battuto di cemento fornito da un impianto di riscaldamento ad aria e da un impianto di aspirazione; -tettoia che nel tempo è stata chiusa sul lato lungo con porte metalliche scorrevoli che andranno rimosse con relativi costi. Inoltre vi sono altre strutture indipendenti: n° 3 essiccatori utilizzati ad oggi come magazzini in quanto sono state rimosse le batterie di essiccazione, n° 2 forni in disuso e n° 1 centrale termica. I due silos rappresentati nella planimetria catastale sono stati demoliti, di uno è rimasto solamente il basamento in cemento armato. Il complesso edificato è frutto di una evoluzione edilizia durata oltre un decennio e riportante una varietà di tipologie costruttive sia dal punto di vista dei materiali strutturali impiegati (muratura, calcestruzzo armato, acciaio) che delle tecnologie utilizzate, tradizionali e prefabbricate, peraltro con rimaneggiamenti nel corso del tempo. Le coperture dell'opificio sono realizzate con travature reticolari, a capriata non spingente nella zona più stretta, sormontate da arcarecci secondari a sostegno di pannelli d'impalcato. Le ampie fasce traslucide in copertura e le finestre a nastro laterali forniscono una buona illuminazione naturale all'interno dei laboratori. Alla data del sopralluogo le zone adibite ad uffici si presentano in normali condizioni sia a livello di finiture sia a livello di manutenzione, come anche le zone laboratorio e tettoia, pur essendo più scarni di finiture presentano un discreto livello di manutenzione, mentre gli ex essiccatori e i forni sono in condizioni scadenti, con segni di abbandono. Per una migliore visione di ogni singolo locale viene allegata la documentazione fotografica con la planimetria generale indicante i punti di scatto fotografici (allegato n° 5).
- I terreni sono composti da undici appezzamenti aventi catastalmente diversa qualità e classe, anch'essi ricadono urbanisticamente nel Parco Urbano e Territoriale (F1PU) e pertanto sono privi di edificabilità. La maggior parte degli appezzamenti sono di difficile identificazione in quanto coperti da una folta vegetazione e posti nelle vicinanze di un ruscello, altri si trovano a ridosso dell'ingresso principale dell'opificio e sono facilmente visibili e percorribili. Viene allegato l'estratto di mappa che meglio li identifica e si allega anche il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabriano il 24/01/2024 avente validità di un anno dal suo rilascio (allegato n° 6).

7) STATO DI POSSESSO DELL'OPIFICIO

L'opificio, di proprietà della società

è libero e attualmente non affittato.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI NEL VENTENNIO.

- Compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN), rep. n. 265036 del 26/10/1999, registro particolare n. 13033 e registro generale n. 21499 del 12/11/1999 a favore di _____ contro _____
riguardante il fabbricato censito al Catasto Fabbricati Fg. 97 mapp. 548
- Compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN), rep. n. 197740 del 18/09/1991, registro particolare n. 10381 e registro generale n. 14831 del 19/09/1991 a favore di _____ contro _____
riguardante i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 96 mapp. 85-86-87-132, Fg. 97 mapp. 18-19-20
- Compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti di Ancona (AN), rep. n. 203014 del 03/04/1992, registro particolare n. 4909 e registro generale n. 6861 del 16/04/1992 a favore di _____ contro _____
riguardante i terreni censiti al Catasto Terreni Fg. 97 mapp. 23-172-173-174
- Con delibera del 23/12/2019 a rogito Notaio Massimo Caccavale di Fano (PU) rep. n. 12165 è stata variata la ragione sociale da _____ in _____
riguardante tutti i terreni della presente stima.

Le proprietà precedenti al ventennio sono riscontrabili nelle visure catastali allegate con il n° 2.

9) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni in riferimento all'u.i. Catasto Fabbricati Fg. 97 mapp. 548

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Falsini Enrico, rep. 100774/27257 del 24/02/2004, registro particolare n. 816 e registro generale n. 4380 del 25/02/2004. Successiva Comunicazione n. 2311 del 30/12/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/02/2014. Cancellazione totale eseguita in data 31/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Ottoni Cesare di Fabriano (AN), rep. 8780/4345 del 29/01/2014, registro particolare n. 175 e registro generale n. 1296 del 04/02/2014 a favore di _____
' contro ' _____
come terzo datore di ipoteca e contro _____
come debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni in riferimento a tutti i terreni

- Decreto di Ammissione Concordato Preventivo, atto giudiziario del Tribunale di Ancona, rep. 2/2021 del 07/10/2021 trascritto il 15/11/2021, registro particolare 18171 e registro generale 26851.

Le suddette formalità sono state estrapolate tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare del portale Sister e vengono allegate con il n° 7.

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

a) Conformità urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Fabriano, sono stati recepiti i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi all'opificio in esame:

- Licenza edilizia n° 2905 del 23/07/1974 per il tamponamento nella costruzione ad uso tettoia per il ricovero del legname come ampliamento dell'edificio esistente;
- Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 1708 rilasciata in data 04/12/1990 e notificata in data 06/12/1990 (allegato n° 8) per *"realizzazione di un opificio industriale con annessi uffici"*;
- Autorizzazione di abitabilità n. 2938 del 04/01/1991 rilasciata a seguito della Concessione in sanatoria precedente (allegato n° 9);
- D.I.A. prot. 30457 del 19/08/2003 per *"installazione serbatoio gas gpl interrato"* (allegato n° 10);
- S.C.I.A. prot. n. 49353 del 23/11/2017 per realizzazione di una parete di rivestimento esterno costituita da lamiera grecata nel prospetto principale e in quello laterale, con relativa comunicazione di fine lavori prot. 13357 del 28/03/2018 (allegato n° 11);

La situazione attuale dell'opificio differisce dallo stato legittimato raffigurato nella Concessione in sanatoria n. 1708 rilasciata in data 06/12/1990, sia internamente che esternamente, pertanto per regolarizzarlo sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria con relativi costi. La zona raffigurata come tettoia sia urbanisticamente che catastalmente, in realtà è stata chiusa con delle pannellature scorrevoli in metallo, che andranno rimosse con relativi costi dello smontaggio e dello smaltimento. I due silos sono stati demoliti, di uno è rimasto solamente il basamento in cemento armato.

La conclusione del sottoscritto ai fini delle difformità edilizio-urbanistiche deriva dai dati rilevati attraverso la documentazione reperita presso gli Uffici competenti: la loro eventuale incompletezza potrebbe falsarne il risultato finale.

b) Conformità catastale

La situazione attuale dell'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati al Foglio 97 mappale 548 differisce rispetto all'ultima planimetria scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) pertanto andrà aggiornata presentando una variazione catastale con relativi costi.

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zeponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

11) NORMATIVA SISMICA DELLA ZONA

Nell'allegato n° 12 viene riportata la schermata della Regione Marche che illustra:

- la classificazione sismica attuale dell'area su cui insiste il fabbricato in stima (ZONA 2, come definita dal D.M. 17.01.2018);
- l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune, dalla quale si evince che dal 1983 tutti i fabbricati realizzati nel Comune di Fabriano hanno dovuto rispettare la normativa sismica vigente al momento di presentazione del progetto strutturale.

12) DOTAZIONI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

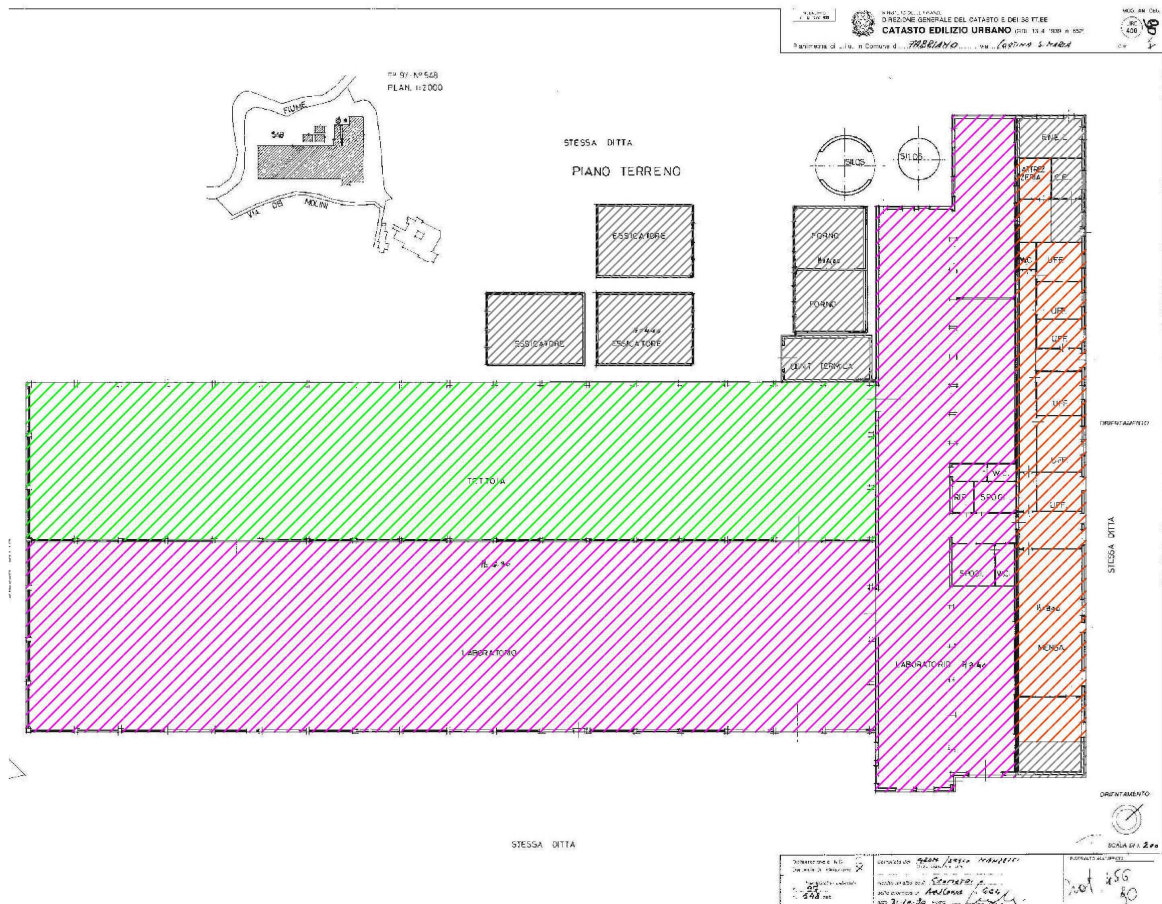
Non sussiste alcun condominio.

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Per l'opificio in questione l'Attestazione di Prestazione Energetica era stato precedentemente redatto, con validità fino al 14/01/2031, e il sottoscritto ha provveduto a farsene dare una copia (allegato n° 13). La classe energetica risultante dalla certificazione è: **classe G**.

14) CONSISTENZA OPIFICIO E TERRENI

L'immobile come riportato al precedente punto 6) è composto da diversi corpi di fabbrica tra loro comunicanti e funzionalmente connessi così composti:



LEGENDA:

- TETTOIA = 1520mq
 - UFFICI = 432mq
 - LABORATORI = 2840mq
 - LOCALI TECNICI = 506mq
- CORTE ESCLUSIVA = 6750mq

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

I terreni vengono suddivisi per qualità:

SEMINATIVO:

- Foglio 96 mappale 85: 0,3741 ha

- Foglio 97 mappale 19: 0,0035 ha

- Foglio 97 mappale 23: 0,051 ha

TOTALE SEMINATIVO = 0,4286 ha

PRATO:

- Foglio 96 mappale 86: 0,134 ha

- Foglio 97 mappale 172: 0,0015 ha

- Foglio 97 mappale 173: 0,0045 ha

TOTALE PRATO = 0,140 ha

PASCOLO:

- Foglio 96 mappale 87: 0,108 ha

- Foglio 96 mappale 132: 0,072 ha

- Foglio 97 mappale 18: 0,006 ha

TOTALE PASCOLO = 0,186 ha

INCOLTO:

- Foglio 97 mappale 20: 0,117 ha

TOTALE INCOLTO = 0,117 ha

SEMINATIVO ARBORATO:

- Foglio 97 mappale 174: 0,2374 ha

TOTALE SEMINATIVO ARBORATO = 0,2374 ha

15) INDICAZIONI O.M.I. PER IL FABBRICATO

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2023 (le ultime ad oggi disponibili) nel Comune di Fabriano, fascia Periferica, zona Periferia Est, codice zona D1, microzona catastale n. 4, danno i seguenti valori:

- capannoni tipici: da 190 a 270 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale;
- uffici: da 485 a 720 €/mq di superficie lorda in stato conservativo normale.

16) VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI ANCONA PER I TERRENI

L'Agenzia delle Entrate, tramite pubblicazione sul BUR n. 25 del 16/03/2023, ha pubblicato i Valori Agricoli Medi della Provincia di Ancona per l'annualità 2023 che, per il Comune di Fabriano e per le tipologie di colture di nostro interesse, sono i seguenti:

- SEMINATIVO: 15.653 €/ha
- PRATO: 6.796 €/ha
- PASCOLO: 3.862 €/ha
- INCOLTO: 3.749 €/ha
- SEMINATIVO ARBORATO: 15.653 €/ha

17) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto Geom. Filippo Zepponi, tenuto conto: delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca costruttiva in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. relative alla zona, dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate, e di tutte le problematiche sopra menzionate in particolare per le irregolarità urbanistiche e catastali che comportano per l'acquirente conseguenti spese da affrontare (rimozione di parti non sanabili, oneri e diritti di segreteria comunali e catastali per le regolarizzazioni, spese tecniche, IVA e ogni altra spesa necessaria);

ritiene di attribuire ai beni oggetto di stima:

- **OPIFICIO:** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al **Fg. 97 part. 548**, categoria catastale D/7, ubicato in via del Lazzaretto snc;
- **TERRENI:** censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al **Fg. 96 part. 85-86-87-132, Fg. 97 part. 18-19-20-23-172-173-174.**

STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

il valore complessivo di:

euro **917.533,30.**

Qualora possa risultare utile in fase di vendita, tale valore è scomponibile tra fabbricato e terreni, come segue:

valore di stima dell'opificio (detratte tutte le spese di cui sopra): **905.000,00€.**

valore di stima dei terreni: **12.533,30€.**

18) CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA.

Il sottoscritto c.t.u. richiede al Delegato alla vendita o al Notaio che redigerà l'atto di assegnazione dei beni, di inserire nell'atto stesso un articolo di questo tenore:

"L'acquirente, come sopra rappresentato, dichiara di essere a conoscenza e accettare che la presente vendita, avente natura coattiva, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi, di mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura immobiliare ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo."

Fabriano, 28/02/2024

IL C.T.U.

Geom. Filippo Zepponi



STUDIO TECNICO

Geom. Filippo Zepponi

Via Cortina San Venanzo 45/A

60044 - Fabriano (AN)

ALLEGATI :

- 1 - Verbale operazioni peritali
- 2 - Visure catastali dei beni (opificio e terreni)
- 3 - Planimetria catastale
- 4 - Estratti di mappa catastale
- 5 - Documentazione fotografica
- 6 - C.D.U. rilasciato dal Comune di Fabriano
- 7 - Formalità
- 8 - Concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n. 1708 rilasciata in data 04/12/1990 e notificata in data 06/12/1990
- 9 - Autorizzazione di abitabilità n. 2938 del 04/01/1991 rilasciata a seguito della Concessione in sanatoria precedente
- 10 - D.I.A. prot. 30457 del 19/08/2003
- 11 - S.C.I.A. prot. n. 49353 del 23/11/2017 con relativa comunicazione di fine lavori prot. 13357 del 28/03/2018
- 12 - Schermata della Regione Marche illustrante la classificazione sismica attuale e l'evoluzione storica della classificazione sismica del Comune
- 13 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'opificio con la ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche