

## **Tribunale di Ancona**

Fallimento [REDACTED]

F. 62/2015

Il sottoscritto, [REDACTED] Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al [REDACTED] ha ricevuto l'incarico, quale C.T.U., di eseguire le visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso il catasto, fare la valutazione dei beni immobili della fallita ditta, dandone completa descrizione con indicazione dei passaggi di proprietà, elencando le ipoteche o i diritti di prelazione immobiliare iscritti.

Inoltre di provvedere a chiedere alla Conservatoria dei registri immobiliari ed al catasto copia di tutti i certificati necessari alla vendita giudiziaria.

Nell'ambito di tale incarico, il sottoscritto, dopo aver compiuto gli accertamenti ed i sopralluoghi necessari ed avendo acquisito, presso gli uffici competenti, i certificati ipo-catastali e quant'altra documentazione necessaria per il trasferimento della proprietà, redige la presente relazione di stima relativa al bene, più avanti descritto ed individuato, sul quale la [REDACTED]

[REDACTED] vanta il diritto di proprietà.

### **Relazione**

relativa all'unità immobiliare sita in Comune di Monsano, ai piani terra e primo di Via Marche, 27.

Tale immobile risulta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona - Comune di Monsano, con i seguenti dati:

Foglio 15, particella 64 - 93, 94, 167, Categoria D/1, rendita catastale € 10.587,37.

La [REDACTED] è proprietaria di tale bene a seguito dei seguenti passaggi:

- a. l'immobile, così come attualmente identificato catastalmente, risulta originato, per frazionamento e fusione, dai seguenti immobili soppressi: F. 15 Part. 64 sub. 1 - F. 15 Part. 93 - F.15 Part. 94 - F. 15 Part. 167 - F. 15 Part. 64 Sub. 2.
- b. In data 7 febbraio 1987 si ha la variazione che porta all'attuale identificazione catastale. In tale data proprietaria risulta essere la [REDACTED]
- c. In data 18 novembre 1996 viene emessa, dal Tribunale di Ancona Sentenza Dichiarativa di Fallimento (trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ancona, il 29 gennaio 1997 R.G. 1364, R.P. 976) della [REDACTED]  
[REDACTED]
- d. in data 13 agosto 1999, il giudice Delegato del Tribunale di Ancona, emette Decreto di trasferimento immobili (trascritto il 7 settembre 1999 R.G. 16572, R.P. 10159) con il quale trasferiva alla Ditta [REDACTED] i seguenti immobili: Comune di Monsano, Catasto Fabbricati F. 15 part. 64, F. 15 part. 93, F. 15 part. 94, F. 15 part. 167.

**Sull'immobile, oggetto della presente perizia, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro (N.B. le formalità pregiudizievoli che successivamente sono state oggetto di annotazioni che liberavano gli immobili oggetto della presente relazione non verranno menzionate):**

- 1) Con Atto Notarile Pubblico del 11/10/1999 (Rep. 14725), redatto dal



concessione a garanzia di mutuo, per un importo complessivo di € 645.000,00, a favore di [REDACTED]

- [REDACTED]
- 5) Con Altro Atto del 10/10/2008 (Rep. 6052/2008), Pubblico ufficiale [REDACTED] veniva iscritta Ipoteca Legale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 10/10/2008, R.G. 24179 - R.P. 5450), derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per un importo complessivo di € 946.289,58 a favore di [REDACTED]
- 6) Con Altro Atto del 24/10/2008 (Rep. 7786/2008), Pubblico ufficiale [REDACTED] veniva iscritta Ipoteca Legale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 24/10/2008, R.G. 25458 - R.P. 5731), derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per un importo complessivo di € 334.475,24 a favore di [REDACTED]
- 7) Con Atto Giudiziario del 17/02/2009 (Rep. 117), emesso dal Tribunale di Ancona, veniva iscritta Ipoteca Giudiziale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 19/02/2009, R.G. 3444 - R.P. 701). derivante da Decreto Ingiuntivo per un Totale di € 130.000,00 a favore di [REDACTED]
- 8) Con Atto Giudiziario del 16/11/2011 (Rep. 619), emesso dal Giudice di Pace di Jesi, veniva iscritta Ipoteca Giudiziale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 12/01/2012, R.G. 515 - R.P. 50) derivante da Decreto Ingiuntivo per un Totale di € 8.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

9) Con Atto Giudiziario del 20/09/2011 (Rep. 761), emesso dal Giudice di Pace di Montebelluna (TV), veniva iscritta Ipoteca Giudiziale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 27/01/2012, R.G. 1943 - R.P. 195) derivante da Decreto Ingiuntivo per un Totale di € 8.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

10) Con Atto Pubblico Amministrativo del 08/01/2014 (Rep. 111/2014), Pubblico ufficiale [REDACTED] veniva iscritta Ipoteca Legale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 15/01/2014, R.G. 359 - R.P. 39), derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per un importo complessivo di € 2.009.217,72 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

11) Con Altro Atto del 05/09/2014 (Rep. 410/314), Pubblico ufficiale [REDACTED] veniva iscritta Ipoteca Legale (Iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Ancona il 08/09/2014, R.G. 13944 - R.P. 2053), derivante da RUOLO ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73, per un importo complessivo di € 1.270.267,44 a favore di [REDACTED]

### **Descrizione dell' immobile**

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, consiste in un complesso di fabbricati industriali, costruiti in epoche diverse.

Allo stato attuale il complesso risulta composto da una palazzina uffici -

magazzino e due capannoni affiancati.

Completano il tutto due corpi di fabbrica distaccati dal complesso principale e tra loro, due cabine elettriche affiancate, una tettoia per auto che corre lungo il lato destro del lotto.

Il complesso è posto in un ampio terreno, solo in parte asfaltato, e suscettibile, ai sensi dell'attuale P.R.G., di ulteriori edificazioni.

La palazzina uffici ha struttura in c.a. gettato in opera, solai in latero cemento e tamponamenti "a cassetta" in blocchi forati di laterizio intonacati su entrambe le facce, si sviluppa su due piani ed ha manto di copertura in tegole marsigliesi.

Quota parte del piano terra e tutto il primo piano sono destinati ad uffici per una superficie complessiva di circa mq. 325, la restante parte del piano terra è adibita a magazzino e servizi annessi alla produzione ed occupa una superficie di circa 415 mq..

L'accesso al primo piano è consentito da una scala interna in prossimità dell'ingresso ed una scala esterna posta sul lato sinistro della palazzina. gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione in piastrelle di ceramica.

la palazzina è dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa collegati con una caldaia alimentata a gas metano;
- impianto di raffrescamento su tutti i locali;
- impianto elettrico;
- impianto idrico - sanitario.

Nonostante gli impianti siano di recente esecuzione e, con ogni probabilità, conformi alla normativa vigente, non è stato possibile reperire le relative

certificazioni, pertanto dovranno essere sottoposti a verifica da parte di ditte autorizzate affinché possano rilasciare tale documentazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione della palazzina può definirsi buono.

La parte opificio è stata realizzata in due tempi: il primo edificio, in continuità con la palazzina uffici, ha struttura in c.a. gettato in opera, copertura a doppia volta e tamponamenti in blocchi forati di laterizio intonacati su entrambe le facce. manto di copertura in laterizio.

Il secondo edificio ha struttura in calcestruzzo armato prefabbricato con copertura a travi a doppia pendenza e tamponamento con pannelli prefabbricati, il manto di copertura è composto da lastre ondulate tipo **Eternit**, quindi **contenenti amianto**.

Entrambi gli edifici hanno pavimentazione in c.l.s. ed infissi metallici.

Il riscaldamento è assicurato da due generatori di aria calda i cui bruciatori di gas metano sono stati sostituiti nel 2002 così come i quadri di comando e le linee di distribuzione dell'impianto elettrico. Per quanto riguarda la certificazione degli impianti vale quanto già detto per la palazzina uffici.

Il capannone è dotato inoltre di impianto di aria compressa con la stazione compressori installata in apposito manufatto metallico esterno con copertura e pannelli di tamponamento di tipo sandwich.

Lo stabilimento è protetto da impianto antincendio, allacciato alla rete pubblica, la cui efficienza andrà verificata.

Gli altri manufatti esterni sono in muratura con copertura in pannelli metallici sandwich.

La corte esclusiva, completamente recintata, è asfaltata nella parte adibita a

piazzale, la stessa è dotata di impianto fognante.

Tutto il perimetro del lotto è dotato di recinzione in rete metallica poggiate, in alcuni tratti su un muretto di base.

Tutto il complesso è protetto da impianto di allarme la cui efficienza andrà verificata.

Per una più completa descrizione dei luoghi, si rimanda alla documentazione fotografica che, quale allegato "B", deve intendersi parte integrante della presente relazione.

### **Situazione autorizzatoria**

Premesso che, l'intero complesso è stato costruito in più tempi, elenchiamo in ordine cronologico le varie autorizzazioni che, in pratica, hanno portato alla situazione attuale:

1. Modifica del progetto approvato in data 15/06/1962 N. 1170 per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale con abitazione per il custode: Nulla Osta rilasciato il 27/10/1962, certificato di agibilità rilasciato il 3 febbraio 1966;
2. Ampliamento con capannone prefabbricato con copertura a cuspide: licenza edilizia N. 4/69 del 8 aprile 1969, certificato di agibilità rilasciato in data 4 luglio 1970;
3. Ampliamento di un fabbricato ad uso industriale: licenza edilizia N. 2/1972 del 26 gennaio 1972, certificato di agibilità rilasciato in data 20 novembre 1979;
4. Ampliamento Opificio: Licenza Edilizia N. 55/76 del 6 settembre 1976, certificato di agibilità rilasciato in data 19 novembre 1979;
5. Ampliamento uffici: Licenza edilizia N. 73/1976 del 26 novembre



1976, autorizzazione di agibilità N. 1420/82 rilasciata in data 20 aprile 1982;

6. Concessione Edilizia in sanatoria N. 74 dell' 11 gennaio 1990: ampliamento degli uffici al piano primo;
7. Concessione Edilizia in sanatoria N. 75 dell' 11 gennaio 1990: costruzione di magazzini esterni all'opificio;
8. DIA presentata il 2 ottobre 2001 prot. 7728: realizzazione impianti tecnologici con smontaggio tettoie in eternit e relativa sostituzione con fibrocemento privo di amianto, realizzazione di due box in struttura metallica;
9. DIA presentata il 20 marzo 2001 prot. 2179: realizzazione di nuova recinzione.

Considerazioni sullo stato autorizzatorio.

Dal punto di vista della normativa urbanistica il complesso immobiliare risulta regolare anche se, nel susseguirsi degli elaborati grafici allegati alle varie richieste di autorizzazione, non sempre si riscontra l'auspicabile continuità, **dal punto di vista catastale si rimarca che le planimetrie non sono state più aggiornate dal 1987** per cui non figurano in planimetria né la tettoia per auto, né i locali tecnici posti a contatto del retro degli opifici.

Per quanto riguarda le certificazioni, esse non sono state prodotte quindi, anche se gli impianti sono piuttosto recenti, dovrà essere eseguita un'attenta verifica ed eventuale manutenzione, solo dopo tali interventi, dovranno essere rilasciate le relative certificazioni.

Per quanto riguarda la certificazione energetica anch'essa non è stata

prodotta per cui si dovrà provvedere in merito.

Particolare attenzione va posta, inoltre, alla copertura dell'opificio prefabbricato che, come già detto, è in Eternit. La faccia inferiore di tale copertura risulta confinata rispetto agli ambienti interni, **ciò non esime dall'obbligo, visto che l'estradosso è a diretto contatto con l'esterno, di provvedere alla Valutazione del Rischio Amianto ed alla nomina di un Responsabile del Rischio Amianto.**

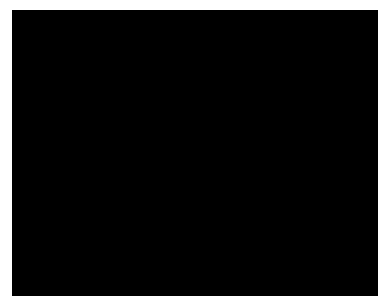
### **RELAZIONE DI STIMA**

Si è proceduto alla stima utilizzando il metodo comparativo a valore di mercato ipotizzando un opificio omogeneo nelle caratteristiche con stato conservativo “normale”.

Per trovare il valore più corrispondente alle varie tipologie presenti, il valore a mq. individuato come sopra è stato applicato alla superficie convenzionale calcolata applicando alla superficie di ciascuna parte di per se omogenea un coefficiente che tenesse conto delle specificità di quella parte. Infine, al valore così individuato, è stata tolto un importo che si ritiene necessario per tutti gli interventi che andranno eseguiti sia per regolarizzare la situazione autorizzatoria, sia per mettere a norma gli impianti, sia per tutti gli imprevisti che in fase di ripristino possono presentarsi; il tutto per osservare un criterio prudenziale che, vista la natura e gli scopi della presente perizia, si ritiene doveroso.

I dati generali del complesso edilizio sono i seguenti:

- ➡ **Superficie coperta totale mq. 2.364,59;**
- ➡ **Superficie sviluppata totale mq. 2593,37;**



➔ **Corte esclusiva mq. 5.497,32;**

➔ **Volume totale mc. 11.872,51.**

### Stima

Per eseguire questo tipo di stima si è calcolato la superficie lorda convenzionale, applicando, alle varie superfici, opportuni parametri tenendo conto delle specificità di tali aree.

I coefficienti utilizzati sono i seguenti:

- 1,25 per uffici P.T.;
- 1,30 per uffici P. 1°;
- 0,20 per terrazza uffici;
- 0,90 per magazzino h. 4,10;
- 0,25 per tettoie;
- 1,00 per opificio h. 4,90;
- 0,70 per servizi, spogliatoi, fabbricati accessori e mensa;
- 1,15 per opificio h. 6,50;
- 0,12 per corte esclusiva tenendo anche conto di una parte edificabile.

Tali conteggi che, come allegato A, fanno parte integrante della presente perizia, hanno dato una Superficie Totale Convenzionale pari a mq. 3.178,97.

Per individuare il prezzo al quale assoggettare il bene, tenendo conto, sulla scorta di indagini effettuate sul posto, della zona, della consistenza, della possibile domanda, delle caratteristiche intrinseche del bene e delle sue pertinenze e considerando il metodo usato nella determinazione della superficie, sono stati presi in esame, in primo luogo i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al I semestre del 2015 inoltre sono stati presi in considerazione prezzi di vendita di capannoni nella zona o in zone similari.

Per armonizzare i prezzi rilevati alle caratteristiche specifiche del bene da valutare, sono stati applicati diversi coefficienti.

Tutti questi elementi, il cui sviluppo è chiaramente indicato nel citato allegato A, hanno consentito di determinare che, il prezzo unitario da applicare sia di € 656.76 arrotondato ad € 660,00 al mq..

Pertanto, la valutazione, utilizzando la stima comparativa a valore di mercato, è la seguente:

superficie convenzionale mq.  $3.178,97 \times € 660,00 = € 2.098.118,96$

#### **Calcolo valore Finale**

Come detto nel corpo della relazione, per rendere il complesso edilizio perfettamente in regola e liberamente fruibile, l'acquirente dovrà adempiere ad una serie di impegni e di lavori, per questo motivo dal valore di mercato come sopra calcolato, viene detratto un importo che si ritiene forfettariamente idoneo a compensare sia gli adempimenti da compiere sia il tempo necessario ad eseguirli.

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Valore Individuato                | € 2.098.118,96 |
| Importo forfettario in detrazione | - € 40.000,00  |
|                                   | -----          |
| Restano:                          | € 2.058.118,96 |
| Arrotondato ad                    | € 2.060.000,00 |

**Pertanto il valore dell'immobile è pari ad € 2.060.000,00, diconsi euro duemilionesessantamila.**

Ancona, 30 ottobre 2015

Allegati:

- A. Calcoli superfici volumi e valori;
- B. Documentazione Fotografica;
- C. Elenco dei documenti depositati con la relazione.

