

**Ing. Fabio Bufarini**

[REDACTED]

---

ANCONA, 15 DICEMBRE 2023

SPETT.LE

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA  
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE  
R.F. 2/23

SOCIETA': [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORI FALLIMENTARI:  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ELABORATO PERITALE**

**RELAZIONE N. 2**

**BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI PORTO POTENZA**

## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>LOTTO 5 – ██████████</b>	<b>10</b>
<b>LOTTO 6 – CASA COLONICA (A) E TERRENI (B) IN POTENZA PICENA (MC)</b>	<b>33</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>52</b>
<b>ALLEGATO 1.A – LOTTO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>53</b>
<b>ALLEGATO 1.B – LOTTO 5: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>	<b>54</b>
<b>ALLEGATO 1.C – LOTTO 5: DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>	<b>55</b>
<b>ALLEGATO 1.D – LOTTO 5: CONTRATTI DI AFFITTO</b>	<b>56</b>
<b>ALLEGATO 1.E – LOTTO 5: LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO AMIANTO</b>	<b>57</b>
<b>ALLEGATO 2.A – LOTTO 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>58</b>
<b>ALLEGATO 2.B – LOTTO 6: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA</b>	<b>59</b>
<b>ALLEGATO 2.C – LOTTO 6: DOCUMENTAZIONE CATASTALE ABITAZIONI</b>	<b>60</b>
<b>ALLEGATO 2.D – LOTTO 6: DOCUMENTAZIONE CATASTALE TERRENI</b>	<b>61</b>
<b>ALLEGATO 3 – VISURE IPO-CATASTALI ALLA DATA DEL 31 MARZO 2021</b>	<b>62</b>
<b>ALLEGATO 4 – AGGIORNAMENTO VISURE IPO-CATASTALI ALLA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2023</b>	<b>63</b>

## PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Fabio Bufarini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. [REDACTED], con studio ad Ancona, [REDACTED], nominato C.T.U. nella procedura fallimentare rubricata al Tribunale di Ancona R.F. n. 2/23, veniva incaricato di periziare i beni immobili facenti parte del compendio fallimentare della società [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

Il C.T.U. provvedeva quindi ad effettuare, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, la ricerca dei beni immobili iscritti al Fallimento R.F. n. 2/23 (cfr.: Trascrizione presso Ufficio Territoriale di Ancona R.P. n. 1311 del 02/02/2023 e Trascrizione presso Ufficio Territoriale di Macerata R.P. n. 1336 del 07/02/2023 in seguito della Sentenza dichiarativa di fallimento Rep. 4 presso Tribunale di Ancona del 19/01/2023) situati nel Comune di Loreto, Porto Potenza e Porto Recanati, che sono risultati i seguenti:

*[Nelle Note sono indicati i riferimenti dei beni oggetto di stima in funzione delle Relazioni di cui si comporrà la totalità della Consulenza Tecnica di Ufficio e di cui la presente costituisce solamente parte relativa ai beni ricadenti nel **Comune di Porto Potenza**].*

- **Comune di Loreto (AN)**, zona industriale G. Brodolini.  
Gli immobili si collocano nella porzione est della suddetta zona industriale, subito prossimi all'autostrada A14 e alla Strada Provinciale 77 della Val di Chienti;



Foto – visione satellitare degli immobili nel Comune di Loreto (fonte: [REDACTED])

- **Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Marolino.**  
 Gli immobili sono prospicienti la Strada Provinciale Helvia Recina, mentre i terreni su cui insiste un ex casolare colonico ora di civile abitazione confinano a nord con il Fiume Potenza;

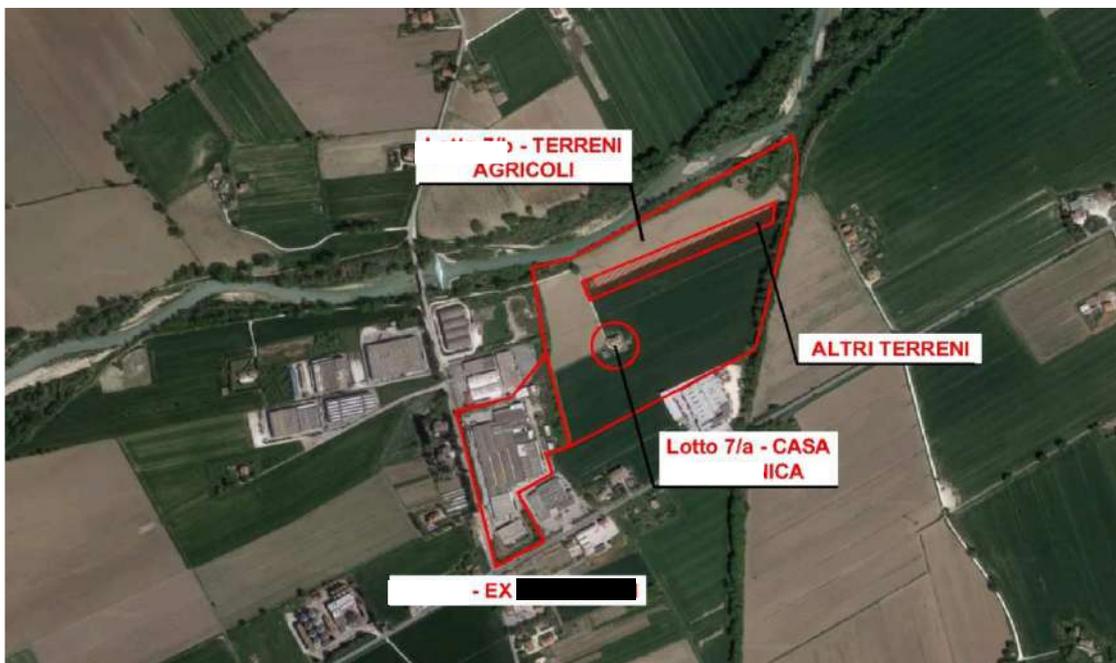


Foto – visione satellitare degli immobili nel Comune di Potenza Picena (fonte: [redacted])

- **Comune di Porto Recanati (MC), via Giacomo Brodolini.**



Foto – visione satellitare dell'immobile nel Comune di Porto Recanati (fonte: [redacted])

Tenuto conto delle differenti tipologie edilizie, destinazioni d'uso funzionali, definizioni catastali, del grado di usufruibilità ed indipendenza, si è ritenuto poter suddividere il compendio immobiliare fallimentare in differenti lotti nelle seguenti modalità:

### RELAZIONE N. 1): Beni immobili nel Comune di Loreto

- **Lotto 1 –** [REDACTED]

Stabilimento industriale, con annessi uffici, ubicato in Comune di Loreto (AN), zona industriale G. Brodolini, Strada Provinciale 77 della Val di Chienti, come di seguito catastalmente identificato:

- N.C.E.U., foglio n. 7:
  - part. 234, sub. 14 – piano 1 - cat. D/1 (*opificio*) – R.C. 850,00 €
  - part. 234, sub. 16, graffato part. 479, sub.3 – piano T-1 – cat. D/7 (*fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) – R.C. 44.676,60 €
  - part. 234, sub. 17 – piano T – cat. C/1 (*negozio*) – R.C. 744,52 €

**RELAZIONE N. 2): Beni immobili nel Comune di Porto Potenza**

- Lotto 5 – Ex ██████████

Stabilimento industriale, con annessi uffici, ubicato in Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Marolino, Strada Provinciale Helvia Recina, come di seguito catastalmente identificato:

- N.C.E.U., foglio n. 13:
  - part. 10, sub. 9 - piano T - cat. D/1 (*cabina elettrica*) – R.C. 123,95 €
  - part. 10, sub. 10 - piano T - cat. D/1 (*cabina elettrica*) – R.C. 123,95 €
  - part. 10, sub. 18 - piano T - cat. E/3 (*cabina di riduzione metano*) – R.C. 380,00 €
  - part. 10, sub. 20 - piano T-1 - cat. D/1 (*opificio*) – R.C. 85.435,05 €
  - part. 10, sub. 21 bcnc (corte), ai sub 9-10-20

- **Lotto 6 – Casa colonica e terreni agricoli Potenza Picena (MC)**

Ex fabbricato colonico adibito a civile abitazione, ubicato in Comune di Potenza Picena (MC), Contrada Potenza, come di seguito catastalmente identificato:

- **Sub-Lotto A)** al N.C.E.U., foglio n. 13:
  - part. 123, sub. 2 – piano T - cat. C/6 (*autorimesse*), classe 4, consistenza 30 mq – R.C. 38,73 €
  - part. 123, sub. 3 – piano T - cat. C/6 (*autorimesse*), classe 4, consistenza 23 mq – R.C. 29,70 €
  - part. 123, sub. 5 – piano T-1 - cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), classe 3, consistenza 5,5 vani – R.C. 369,27 €
  - part. 123, sub. 6 – piano T-1-2 - cat. A/3 (*abitazioni di tipo economico*), classe 3, consistenza 10,5 vani – R.C. 704,96 €
- **Sub-Lotto B)** ai TERRENI, foglio n. 13:
  - part. 1, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 6.000 mq, R.D. 48,03 €, R.A. 48,03 €
  - part. 1, porz. AB – qualità: incolt. prod.; classe: U, sup. 10.030 mq, R.D. 0,52 €, R.A. 0,52 €
  - part. 6, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 6.500 mq, R.D. 52,03 €, R.A. 52,03 €
  - part. 6, porz. AB – qualità: seminativo; classe: 2, sup. 5.080 mq, R.D. 20,99 €, R.A. 31,48 €
  - part. 45 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 8.460 mq, R.D. 65,54 €, R.A. 67,72 €
  - part. 52, porz. AA – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 1.600 mq, R.D. 12,81 €, R.A. 12,81 €
  - part. 52, porz. AB – qualità: seminativo; classe: 2, sup. 2.810 mq, R.D. 11,61 €, R.A. 17,41 €

- part. 53 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 15.570 mq, R.D. 124,64 €, R.A. 124,64 €
- part. 101 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 8.890 mq, R.D. 71,17 €, R.A. 71,17 €
- part. 120 – qualità: semin. irriguo; classe: 1, sup. 40.276 mq, R.D. 322,41 €, R.A. 322,41 €

### **RELAZIONE N. 3): Beni immobili nel Comune di Porto Recanati**

- **Lotto 7 – Ufficio Porto Recanati (MC)**

Appartamento in complesso prevalentemente residenziale con destinazione catastale uffici, ubicato in Comune di Porto Recanati (MC), via G. Brodolini n. 12/E, come di seguito catastalmente identificato:

- N.C.E.U., foglio n. 10:
  - part. 513, sub. 50 – piano 2 - cat. A/10 (*uffici*), classe 1, consistenza 4 vani – R.C. 1.404,76

### **RELAZIONE N. 4): Vari terreni nel Comune di Porto Recanati**

Fanno parte del compendio immobiliare anche ulteriori beni così determinati:

La presente perizia è stata redatta, per quanto di competenza per l'analisi e l'approfondimento dei gravami ipotecari, con la collaborazione dello Studio Notarile Dott.ssa [REDACTED] di Ancona da cui si è ricevuta la documentazione riportata negli allegati 3 e 4.

**LOTTO 5 –** 

## LOTTO 5 – [REDACTED]

La relazione relativa al presente Lotto si compone dei seguenti paragrafi:

- Descrizione immobile
- Titoli urbanistici abilitativi
- Dati catastali
- Gravami
- Servitù, vincoli, patti speciali
- Stato di occupazione e possesso
- La valutazione del Rischio Amianto
- Destinazione di P.R.G.
- Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato”

**Descrizione immobile:**

Foto – visione satellitare immobile [redacted] nel Comune di Potenza Picena  
(fonte: [redacted])

Trattasi di immobile della tipologia a capannone ad uso industriale ubicato in zona industriale-artigianale del Comune di Potenza Picena (MC), identificata urbanisticamente come zona produttiva D1.1. Lo stabile affaccia con fronte principale su strada secondaria (Contrada Marolino) che immette direttamente su SP 571 Helvia Recina e per i restanti lati con stabilimenti industriali e terreni agricoli.

L'intero complesso si estende su un lotto pianeggiante completamente recintato. Confina a nord con altro stabilimento industriale, ad est con terreno agricolo di proprietà della società [redacted] a sud con la Strada Provinciale n. 571 Helvia Recina ed a Ovest con la Via Contrada Mariolino. Si accede allo stabilimento dalla parte ovest, sia con l'ingresso delle merci che per accedere alla palazzina uffici posta nel fronte strada della S.P. n. 571.



Foto – Porzione del fronte [redacted] prospiciente strada

Lo stabilimento si compone delle seguenti unità immobiliari, le quali a formare il compendio nella sua interezza:

1. fg. 13, particella 10, sub. 9 – cat. D/1 – rendita € 123,95 – piano T: cabina elettrica;
2. fg. 13, particella 10, sub. 10 – cat. D/1 – rendita € 123,95 – piano T,1: cabina elettrica;
3. fg. 13, particella 10, sub. 18 – cat. E/3 – rendita € 380,00 – piano T: cabina di riduzione metano graffata a corte esclusiva della superficie di 230,00 mq;
4. fg. 13, particella 10, sub. 20 – cat. D/1 – rendita € 85.435,05 – piano T,1: opificio con annessi uffici;
5. fg. 13, particella 10, sub. 21 – BCNC: corte esterna comune ai sub. 9 - 10 - 20;

Dalle ricerche urbanistiche effettuate sul vigente P.R.G. del Comune di Potenza Picena risulta che l'area in cui insiste il complesso dello stabilimento produttivo è ricompresa in area urbanistica D), per le quali si applicano le Norme previste di cui all'art. 22, zone produttive D1, sottozone D1.1.

Il complesso immobiliare, inizialmente edificato nei primi anni '70 e poi ampliato in più occasioni nei decenni successivi, si presenta con strutture portanti di diversa tipologia quali:

- porzioni di opificio (sub. 20) in struttura di elevazione in c.a.p., tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in coppelle binervate;
- porzioni di opificio (sub. 20) in struttura di elevazione in c.a.p., tamponature in pannelli prefabbricati e copertura con capriate reticolari in c.a. e lamiera metallica;
- porzioni di opificio (sub. 20) in struttura di elevazione in c.a. gettato in opera e copertura in capriate reticolari in metallo;
- uffici e locali deposito ubicati nell'area sud del complesso in struttura di elevazione in c.a.p., tamponature in pannelli prefabbricati e copertura in coppelle binervate;
- tettoie e pensiline presenti nell'area in struttura portante in acciaio e copertura in lamiera metallica.

Per quanto potuto accertare, pur non salendo in quota e quindi senza possibilità alcuna di effettuare indagini più di dettaglio, le coperture possono trovare presenza di manto in materiali eternit.

La pavimentazione dello stabilimento è prevalentemente di tipo industriale con finitura al quarzo, in cemento e graniglia e nei locali uffici e nei servizi in gres.

L'edificio presenta altezze interne variabili per la destinazione d'uso che le caratterizza infatti, per le aree uffici l'altezza media è di circa 3,00 metri, mentre per le aree produttive si rilevano altezze variabili per i diversi corpi di fabbrica susseguitesesi negli anni, e si stimano altezze variabili da 5,55 – 8,60 metri, adeguate alle attività industriali al cui interno possono essere svolte.

Nella palazzina uffici, disposta su due livelli, vi sono aree destinate ad uffici, sala riunioni e servizi. Il resto del complesso è destinato alla produzione, ed è suddiviso nei vari reparti con la presenza di aree destinate alle lavorazioni, magazzinaggi, imballaggi, depositi, verniciatura, fonderia, pressofusione e officina meccanica.

Perimetralmente l'edificio insiste una corte recintata alla quale si accede mediante n.1 ingresso carrabile da strada Via Contrada Marolino che si immette nelle immediate vicinanze alla SP 571 Helvia Recina, arteria principale di collegamento per il territorio. Le superfici delle aree esterne sono per la maggior parte in tappetino tipo binder, mentre una ridotta area antistante il corpo uffici in blocchetti autobloccanti e una ampia porzione sita nell'area nord-est della proprietà si presenta in avanzato stato di abbandono con vegetazione spontanea. Le dimensioni delle aree perimetrali sono tali da consentire una percorribilità e fruibilità per tutti i lati dello stabilimento da mezzi pesanti e/o autovetture.

Fatta eccezione per la possibile futura conversione e bonifica della suddetta area a verde incolto, non sono presenti ampi spazi di manovra per i mezzi pesanti che riducono il possibile diverso impiego degli immobili quale eventuale riconversione per attività di logistica.

Il complesso immobiliare è catastalmente intestato alla società [REDACTED] con sede in Loreto (AN), la quale vi svolgeva al suo interno l'attività industriale di fonderia, pressofusione, officina meccanica, verniciatura, imballaggio, deposito e spedizione del prodotto finito. Allo stato attuale l'intero complesso si presenta in disuso, dismesso e parzialmente abbandonato; fatta eccezione per ridotte porzioni concesse in locazione a terzi che svolgono attività di varia natura come assemblaggio di componenti elettroniche e meccaniche, imballaggio e deposito per prodotto finito.

Dai contatti intercorsi nel corso del sopralluogo con i referenti dell'Azienda nonché anche dall'esame visivo, è stato possibile accertare come sin dall'edificazione (inizio anni '70) all'interno dello stabilimento sia stata sempre svolta l'attività suesposta di fonderia, pressofusione, verniciatura e officina meccanica per la produzione di radiatori in alluminio, solo successivamente sono state concesse in locazione porzioni dell'immobile.

Seppure parte del complesso edilizio presenti un livello di finiture e, in particolare, dotazioni impiantistiche comuni agli immobili capannoni consimili per tipologia presenti sul mercato e nella zona urbanistica di interesse, una restante parte, di dimensioni significative, presenta delle dotazioni impiantistiche singolari per l'attività di pressofusione dell'alluminio ivi svolta.

L'impianto di pressofusione dell'alluminio risulta essere realizzato in maniera organica e connesso alle varie parti strutturali dell'edificio che addirittura, in talune occasioni, appare essere stato sviluppato attorno a questo. Una possibile, quanto verosimile, riconversione degli spazi interni allo stabilimento dovranno necessariamente tenere conto dei costi occorrenti per lo smontaggio di questi parti impiantistiche, connesse all'immobile.

Per una minor parte dello stabilimento sono presenti macchinari/attrezzature per la lavorazione dei prodotti ottenuti dalla pressofusione che si presentano in completo stato di abbandono.

La presenza di un simile impianto, stabilmente connesso alle parti dell'edificio inficia in maniera oltremodo significativa sul valore venale atteso dell'immobile: un'eventuale dismissione dell'impianto (es.: *per vetustà, per differente utilizzo dell'immobile, ecc...*), seppure tecnicamente non impossibile, sarà infatti oltremodo oneroso. Dei costi di queste dismissioni è stato tenuto conto nella determinazione del valore commerciale attribuibile dalla presente perizia agli immobili oggetto di stima.

Nel suo complesso lo stabilimento si presenta generalmente in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, tenuto conto che è il risultato di uno stato di abbandono pressoché totale per circa un decennio, con l'assenza di anche le più elementari opere di manutenzione ordinaria (in più zone si denotano infiltrazioni di acqua dalla copertura e addirittura lo sfondamento della stessa). Fanno eccezione nello stato di manutenzione così descritto la palazzina ufficio e l'ex reparto di deposito del prodotto finito, posto nel fronte dell'edificio lato Via Mariolino, che presentano condizioni di manutenzione e conservazione più soddisfacenti.

## Titoli urbanistici abilitativi:

Dalle ricerche effettuate presso il S.U.E. del Comune di Potenza Picena è possibile riferire che lo stabilimento industriale è stato edificato e legittimato urbanisticamente con le seguenti pratiche edilizie (Allegato 1.B):

- Autorizzazione esecuzione lavori prot. n. 5784 del 28/07/1973 – “Costruzione di capannoni prefabbricati in Potenza Picena località Molino Vecchio”;
- Autorizzazione esecuzione lavori prot. n. 11408, Pratica edile n. 2156 del 24/01/1975 – “Modificare il costruendo fabbricato industriale...”;
- Autorizzazione esecuzione lavori prot. n. 6154, Pratica edile n. 2398 del 25/10/1976 – “Ampliare il fabbricato industriale e costruire una palazzina uffici”;
- Concessione edilizia n. 455 prot. n. 6429, Pratica n. 2645 del 19/12/1978 – “a costruire in ampliamento un capannone industriale in Potenza Picena...”;
- Concessione edilizia n. 2772 prot. n. 4655, Pratica n. 4962 del 07/07/1988 – “Costruire in ampliamento impianti tecnologici (centrale termica e di refrigerazione);
- Concessione edilizia n. 62, Pratica edilizia n. 115/89 del 31/07/1989 – “Ampliamento di fabbricato industriale e realizzazione cabina elettrica”;
- Concessione edilizia n. 110, Pratica edilizia n. 170/90 del 20/11/1990 – “Ampliamento opificio industriale e modifiche interne e di prospetto”;
- Concessione edilizia n. 13, Pratica edilizia n. 17/91 del 02/04/1991 – “Ampliamento fabbricato industriale e modifiche interne e di prospetto”;
- Concessione edilizia n. 117, Pratica edilizia n. 125/91 del 18/10/1991 – “Installazione di impianto con gruppo di aspirazione delle nebbie oleose e camino per aspirazione fumi”;
- Concessione edilizia n. 8, Pratica edilizia n. 9/92 del 24/01/1992 – “Costruzione cabina elettrica prefabbricata a servizio del fabbricato industriale”;
- Concessione edilizia n. 41, Pratica edilizia n. 51/92 del 19/03/1992 – “Ampliamento edificio ad uso industriale”;
- Concessione edilizia n. 189, Pratica edilizia n. 208/92 del 14/09/1992 – “Installazione impianto aspirofiltrante per fumi e realizzazione di locale ripostiglio”;
- Concessione edilizia n. 26, Pratica edilizia n. 29/93 del 10/05/1993 – “Costruzione cabina di trasformazione con annesse tettoie a servizio del fabbricato industriale”;
- Concessione edilizia n. 136, Pratica edilizia n. 162/93 del 22/10/1993 – “Realizzazione tettoia per riparazione impianto filtrante di fumi a servizio dell’opificio industriale”;
- Concessione edilizia n. 137, Pratica edilizia n. 163/93 del 22/10/1993 – “Realizzazione di tettoia in ferro prefabbricato per deposito materiale di tipo industriale”;
- Concessione edilizia n. 21, Pratica edilizia n. 20/95 del 05/04/1995 – “Realizzazione tettoia prefabbricata in ferro”;
- Concessione edilizia n. 28, Pratica edilizia n. 27/95 del 18/04/1995 – “Ampliamento fabbricato industriale e uffici”;
- Concessione edilizia n. 110, Pratica edilizia n. 114/95 del 13/09/1995 – “Realizzazione di cabina elettrica a servizio dell’opificio industriale”;
- Concessione edilizia n. 140, Pratica edilizia n. 253/97 del 04/08/1997 – “Realizzazione di un passaggio pedonale con relativa tettoia al lato ovest, realizzazione di un ripostiglio in lamiera in aderenza al fabbricato industriale (lato est) e ampliamento cabina elettrica esistente mediante prolungamento”;
- Concessione edilizia n. 167, Pratica edilizia n. 162/2000 del 07/12/2000 – “Ampliamento edificio ad uso industriale”;
- Permesso di costruire n. 78, Pratica edilizia n. 2006/54 del 31/05/2006 – “Ampliamento edificio industriale per realizzazione nuovi servizi igienici”;
- Permesso di costruire n. 196 del 2006;
- Permesso di costruire n. 230 del 2007 – “Ampliamento edificio industriale per realizzazione fabbricato per l'alloggiamento di impianto tecnologico”;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 65 del 31/07/2017, ai sensi dell’art. 36 e 37 D.P.R. 06/06/2011 n. 380 S.M.I., per la realizzazione di opere in assenza e difformità dai titoli abilitativi rilasciati.

## Dati catastali:

I beni immobili oggetto di valutazione sono catastalmente intestati alla società [REDACTED] con sede in Loreto (AN), p.i.: [REDACTED] per proprietà 1/1 e sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena (MC) con i seguenti identificativi (Allegato 1.C):

- fg. 13, particella 10, sub. 9 – cat. D/1, rendita € 123,95 – piano T – cabina elettrica;
- fg. 13, particella 10, sub. 10 – cat. D/1, rendita € 123,95 – piano T-1 – cabina elettrica;
- fg. 13, particella 10, sub. 18 – cat. E/3, rendita € 380,00 – piano T – cabina di riduzione del metano;
- fg. 13, particella 10, sub. 20 – cat. D/1, rendita € 85.435,05 – piano T-1 – opificio;

È altresì da intendersi ricompreso nei beni oggetto di valutazione la corte comune a tutti i predetti subalterni costituita dal B.C.N.C. di cui al sub. 21.



Comune: POTENZA PICENA  
Foglio: 13

Scala originale 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-Lug-2020 11.43.17  
Prot. n. T124529/2020

Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale Territorio - Direttore  
Vis. Tel (0,90 euro)

Dall'esame della documentazione catastale si dichiara che il complesso immobiliare appare allo stato di fatto conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso gli Uffici del N.C.E.U..

## Gravami

Sui beni – ad esclusione del sub. 21 quale B.C.N.C. - sono iscritte le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- 1) ISCRIZIONE del 11/12/2009 R.P. n. 4262, R.G. n. 19042  
ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] s.p.a., con sede a Roma, per euro 10.000.000,00, contro la [REDACTED] s.p.a., a garanzia di un finanziamento di euro 5.000.000,00 da ammortizzare in anni sette, stipulato con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 4 dicembre 2009, rep. N. 86825/28058, annotata di rettifica in data 4 aprile 2019 al n. 498 r.p., giusto atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 3 maggio 2017, rep. N. 54209/26366.
- 2) ISCRIZIONE del 1/08/2014 R.P. n. 1766  
Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] S.p.A. con sede in Venezia per € 600.000,00 a garanzia della somma di € 399.244,12, giusto Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 24/06/2014
- 3) ISCRIZIONE del 7/02/2019 R.P. n. 182  
Ipoteca giudiziale a favore della [REDACTED] S.r.l. con sede a Gualdo Tadino per € 50.000,00 a garanzia della somma di € 30.128,76, giusto Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 11/01/2019
- 4) TRASCRIZIONE del 12/03/2020 R.P. n. 2410, R.G. n. 3223  
Decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 9 marzo 2020, trascritto il 12 marzo 2020 al n. 2410 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])
- 5) TRASCRIZIONE del 2/02/2023 R.P. n. 1311  
Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Ancona in data 20 gennaio 2023, trascritta il 2 febbraio 2023 al n. 1311 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])

## Servitù, vincoli, patti speciali

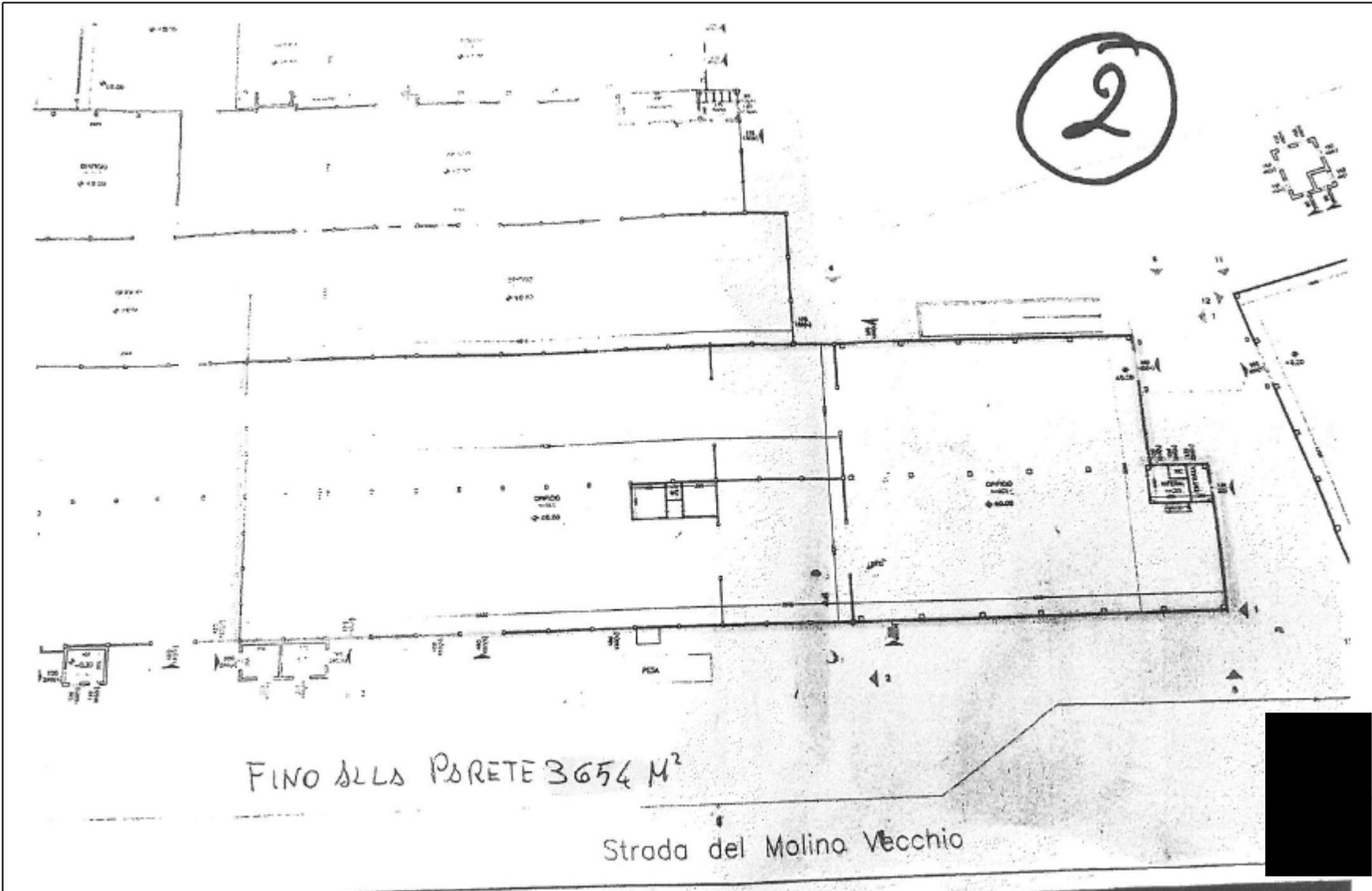
Dall'esame degli atti esistenti non sono emersi, oltre a quelli di cui alla causa fallimentare, vincoli, servitù, patti speciali di sorta.

## Stato di occupazione e possesso:

L'immobile, su porzione di esso, è occupato azienda in virtù del seguente contratto di affitto (Allegato 1.D):

- Contratto di locazione transitorio per porzione di circa 3.654 mq di immobile avente più ampia superficie distinto al N.C.E.U. di Loreto al foglio 13, part. 10,

sub. 19; conduttore: società [REDACTED] con sede in [REDACTED]; durata locazione anni due con inizio a partire dal 01/10/2022 e fine 30/09/2024, tacitamente rinnovabile per altri due anni salvo il verificarsi della condizione risolutiva del contratto (art. 15 del contratto); canone annuo di locazione € 60.000,00 (oltre i.v.a.).



## La valutazione del Rischio Amianto:

Nel sito [REDACTED] sono presenti porzioni delle coperture realizzate in cemento amianto per le quali è stata redatta in data 26/10/2020 la “*Valutazione dello stato di conservazione, manutenzione e custodia dei materiali contenenti amianto*” ai sensi del D.M. Sanità 06/09/1994 a firma del Dott. [REDACTED] della società [REDACTED].

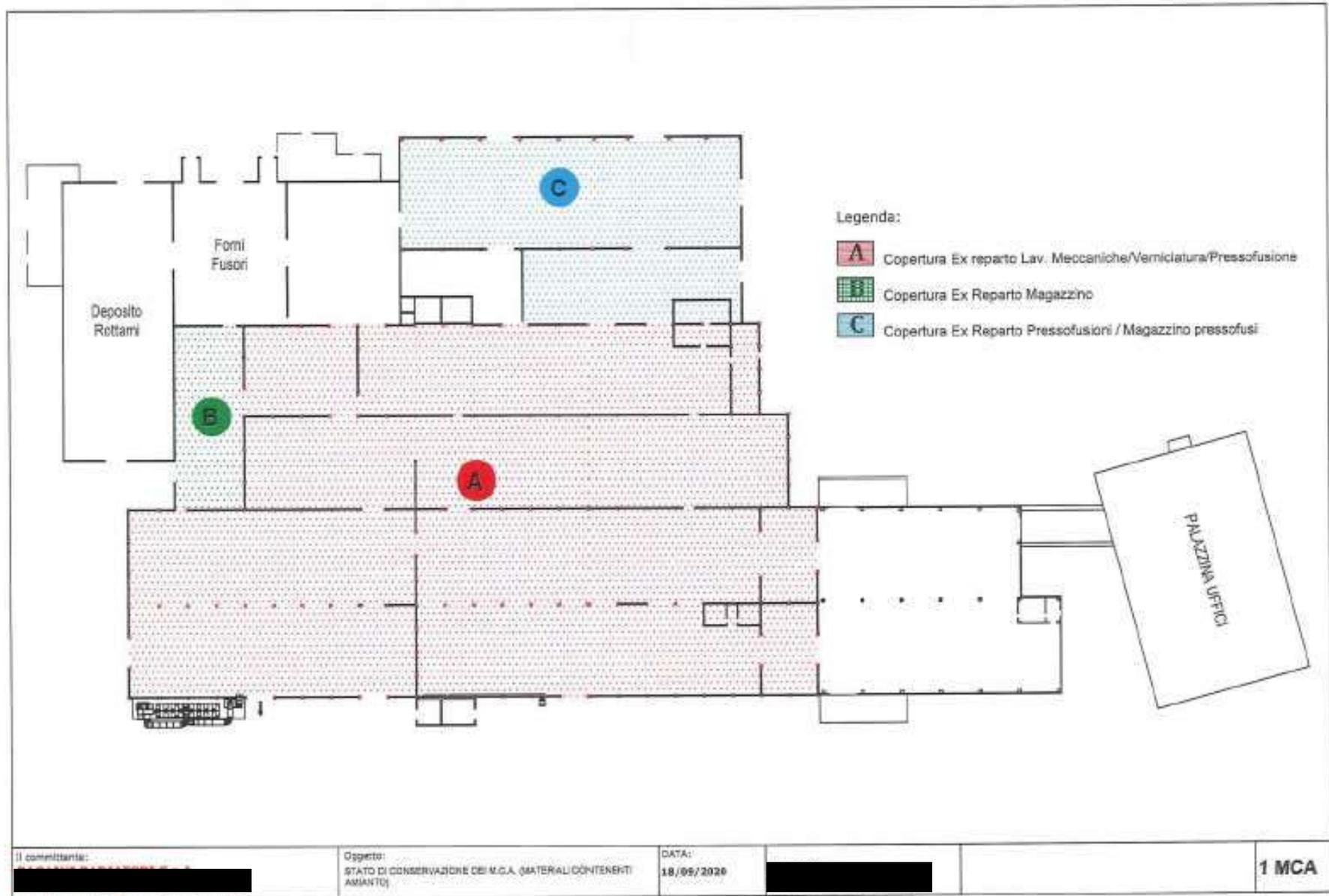
Le risultanze della relazione sono le seguenti (Allegato 1.E).

### Aree interessate da cemento amianto:

- Porzione A : Ex Reparto Lav. Meccaniche/Verniciatura / Pressofusione
- Porzione B : Ex Reparto Magazzino
- Porzione C : Ex Reparto Pressofusioni/ magazzino Pressofusi



Foto coperture in materiali contenenti amianto - font [REDACTED]



## Risultati della valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto:

### 7. RISULTATI DELLA VALUTAZIONE.

Di seguito si riportano i risultati della valutazione concernente lo stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto ai sensi del Decreto del Dirigente della Posizione di funzione prevenzione e promozione della salute nei luoghi di vita e di lavoro n. 20/SPU del 31/07/2018;

#### VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE DA COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

STIMA DEL RISCHIO			Azione da intraprendersi	Tempistica per gli interventi
Porzione copertura	Indice di Degrado	Indice di esposizione		
A	SCADENTE	MEDIO	Esecuzione intervento di bonifica	Entro 12 mesi dalla valutazione
B	DISCRETO	MEDIO	Nessun intervento di bonifica	Valutazione annuale
C	DISCRETO	MEDIO	Nessun intervento di bonifica	Valutazione annuale

#### VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE LASTRE PIANE DI PLAFONTURA IN CEMENTO-AMIANTO (INTRADOSSO)

PORZIONE	STIMA DEL RISCHIO	Azione da intraprendersi
	VERSAR	
A	5	Monitoraggio e controllo periodico delle aree al fine di assicurare che non si verifichino danni ulteriori.
B	5	Monitoraggio e controllo periodico delle aree al fine di assicurare che non si verifichino danni ulteriori.

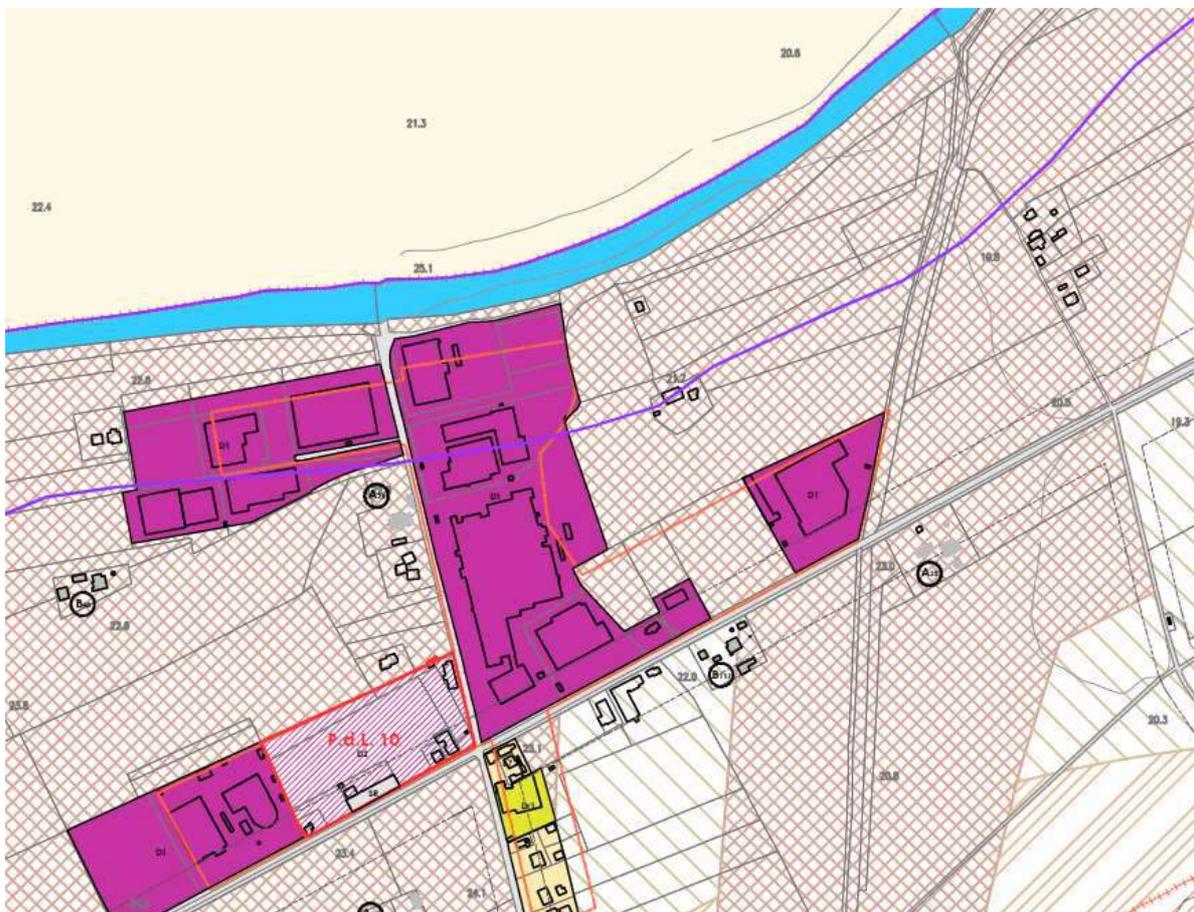
Si precisa inoltre che il sopralluogo ispettivo sulle coperture in cemento - amianto ha evidenziato la presenza di colonie di piccioni. In particolare sulla superficie delle coperture sono evidenti notevoli graffi, provocati dai loro artigli, che potrebbe rilevare nel tempo una condizione di ulteriore deterioramento.

Si faccia riferimento all'allegato 1.E per la documentazione fotografica.

Complessivamente le aree dell'edificio occupate da coperture in cemento amianto risultano pari a circa 9.600 mq.

## Destinazione di P.R.G.

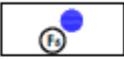
Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Potenza Picena l'immobile è ricompreso in zona omogenea "D1 – produttive di completamento industriali ed artigianali" sottoposto alle norme di cui l'art. 19 N.T.A..



Estratto da P.R.G. Comune di Potenza Picena

ZONE PRODUTTIVE - D		
ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - D		
	D0 - PRESA D'ATTO ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI	art. 19
	D1 - ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	art. 19
	D2 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	art. 19
	D3 - ZONE PRODUTTIVE MISTE A RESIDENZA DI COMPLETAMENTO	art. 20
	D4 - ZONE PRODUTTIVE MISTE A RESIDENZA DI ESPANSIONE	art. 20

## VINCOLI

	FONTI	art. 30
	IMMOBILE VINCOLATO (Art. 128 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 30
	VILLE E COMPLESSI (Art. 136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 30
	AMBITO DI TUTELA DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI (Art. 40 P.P.A.R.)	art. 30
	RISPETTO CIMITERIALE	art. 40
	AMBITO DI TUTELA (Art. 157 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41
	AMBITO DI TUTELA (Art. 142 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41
	AMBITO DI TUTELA (Art. 136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41

Si applicano quindi le seguenti norme dell'art. 19 N.T.A.:

### **Sottozona D1 – Zone produttive di completamento**

1. È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare all'interno di zone aventi i requisiti del completamento.

2. In esse il PIANO, salvo diversa prescrizione, si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici e parametri:

IF	-	Indice di Fabbricabilità Fondiaria:	3	mc/mq
H	-	Altezza Massima:	9,00	m
DF	-	Distanza tra fabbricati:	15,00	m
DC	-	Distanza dai confini:	7,50	m
DS	-	Distanza dalle strade:	7,50	m

3. Limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti e per particolari esigenze connesse alla organizzazione produttiva, è consentita la riduzione dei distacchi DF, DC e

DS rispettivamente a 10 m, 5 m e a 5 m.

4. L'area in c.da Varco ricadente nella zona D1, l'ampliamento ammesso è limitato al 20% della volumetria esistente su un solo piano fuori terra con altezza massima, misurata a valle, di mt. 4,50. Per tale zona si prescrive inoltre opere di minimizzazione e compensazione degli impatti rispetto l'attività svolta, essendo l'area di interesse paesistico, attraverso la piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone al fine di creare una barriera di mitigazione ed occultamento visivo. (variante Pirro)

5. L'area sita ad Est della SS. 16 (VAR n. 34) mantiene l'edificabilità della ex B4.2\* (variante Amm. Comunale) stabilita nella volumetria massima di mc. 2.400. All'interno dell'area dovrà essere reperita la dotazione standard secondo quanto disposto dal DM 1444/68.

## Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato”:

Il valore venale unitario attribuibile ai beni oggetto della presente Relazione in condizioni di “normale” uso ed appetibilità sul libero mercato è stato determinato secondo Metodo sintetico-comparativo, adottando il criterio del più probabile prezzo di mercato ottenuto per comparazione con immobili consimili, riferito al parametro “mq” di superficie commerciale.

La stima sintetica è basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il criterio si basa sul seguente assunto: *«un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità»*.

La stima è stata quindi effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante il confronto diretto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il valore di mercato è stato dedotto tenuto conto dei seguenti aspetti:

- le superfici commerciali vendibili (superfici ragguagliate), dedotte dalle superfici lorde commerciali (valutate sulla base delle planimetrie catastali), sono state valutate sulla base dell'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998;
- le ricerche di mercato effettuate sulla base dell'attuale offerta di beni immobili presenti negli annunci immobiliari, aventi ottime caratteristiche costruttive e ottime dotazioni impiantistiche, in quanto di recente edificazione, portano ad ipotizzare un valore commerciale pari a **€/mq 450,00** si dovrà, però, tenere conto del fatto che i beni immobili oggetto del compendio non possiedono allo stato attuale simili caratteristiche costruttive e dotazioni impiantistiche che li pongano allo stesso livello dei beni “subject” presi a riferimento negli annunci immobiliari.



**€ 495.000**

**Capannone Contrada Morolino,1, Potenza Picena**

4 locali | 1.080 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

In contrada morolino, 1, proponiamo: in vendita al prezzo di 495.000,00 € capannone (D/1) di m<sup>2</sup> 1080 (di cui m<sup>2</sup> 86 adibiti ad ufficio). L'unità risulta in buono...

MESSAGGIO VISITA



**€ 495.000**

**Capannone Contrada Marolino 1, Marolino, Potenza Picena**

1.104 m<sup>2</sup> superficie

Potenza Picena in provincia di Macerata proponiamo l'acquisto di un Opificio D/1 LOCATO. L'immobile internamente suddiviso in laboratori, centrale termica, uffici e...

MESSAGGIO VISITA

- si sono presi a riferimento i valori relativi al mercato immobiliare editi dal sito Borsino Immobiliare, punto di riferimento del settore, per il Comune di Potenza Picena, località Mariolino il quale prevede per un uso “produttivo” un valore indicativo tra un minimo di 153,00 €/mq ed un massimo di 331,00 €/mq.

 <b>Capannoni produttivi</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px;">Valuta questo immobile</a>
Euro <b>153</b>	Euro <b>242</b>	Euro <b>331</b>	

- l'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate prevede per un uso “produttivo” nella zona Mariolino un valore indicativo tra un minimo di 250,00 €/mq ed un massimo di 400,00 €/mq.

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**Provincia: **MACERATA**Comune: **POTENZA PICENA**Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA: LOCALITA SAN GIRIO,MONTECANEPINO,CASTE  
LLETTA,MONTE MAGGIO E ZONE ARTIGIANALE MAROLINO E INDUSTRIALE MAF**Codice zona: **R1**Microzona: **3**Tipologia prevalente: **Non presente**

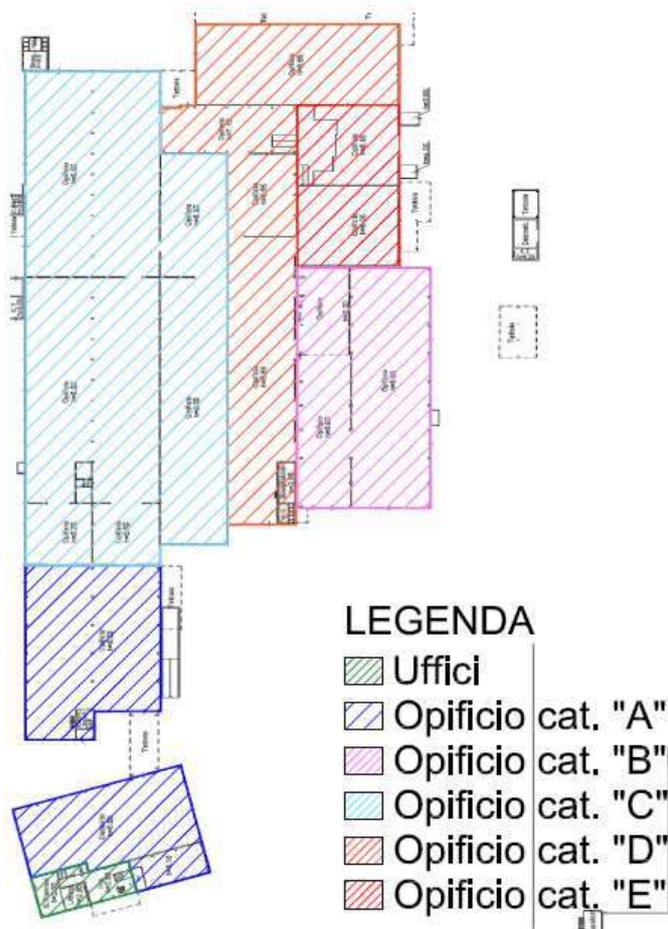
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	250	400	L	,7	1,3	L
Laboratori	Normale	300	500	L	1	1,7	L

da cui si è attribuito, sentite anche primarie agenzie immobiliari locali ed operatori del settore, un valore venale unitario al bene in esame pari a **€/mq 350,00**, nelle condizioni però di migliore manutenzione e conservazione della parte di immobile.

Per la determinazione del valore venale unitario delle singole porzioni immobiliari si dovrà tenere però conto dello stato di conservazione e manutenzione di queste, delle dotazioni impiantistiche, della presenza di danni anche strutturali alle coperture, della presenza di gravosi parti impiantistiche che, essendo parte dello stesso stabilimento in quanto talvolta inglobate nelle solette della pavimentazione e/o in altro modo alle strutture, come ad esempio forni, ecc...) determineranno una svalutazione del valore venale attribuibile al bene.

Per tenere conto di tutte queste diverse condizioni rispetto la "normalità" del bene conservato si è quindi ipotizzato di suddividere le aree dello stabilimento oggetto di valutazione in differenti parti, ciascuna delle quali è applicabile un differente stato di degrado e vetustà per tenere conto delle particolari condizioni di manutenzione e conservazione. Si sono quindi numerate le parti dell'opificio da "A" a "E", a partire da uno stato di manutenzione e conservazione normale fino ad arrivare, per diversi gradi di vetustà, a parti dell'immobile che presentano particolari degradi, anche gravi quali crolli di parziale parti della copertura. Il valore venale unitario così valutato, in funzione dello stato di degrado e vetustà, sarà quindi rappresentativo del valore venale tenuto conto di tutte quelle attività che dovranno essere realizzate per ricondurlo ad una condizione di "normale" usufruibilità e conservazione.



Per quanto suesposto, applicato un coefficiente di degrado e vetustà, nonché sulla base delle consistenze immobiliari e degli interventi necessari alle bonifiche dei luoghi, si deduce il seguente valore commerciale del compendio immobiliare:

**1) VALORE**

	Sup. Comm.	coeff. ragg.	Sup. ragg.		Valore unitario		coeff. uso e vetustà		Valore
uffici	605 mq	100%	605,00 mq	x	400,00 €/mq	x	1,00	=	242.000,00 €
opifici cat. A	2.299 mq	100%	2.299,00 mq	x	400,00 €/mq	x	1,00	=	919.600,00 €
opifici cat. B	1.990 mq	100%	1.990,00 mq	x	400,00 €/mq	x	0,60	=	477.600,00 €
opifici cat. C	5.670 mq	100%	5.670,00 mq	x	400,00 €/mq	x	0,30	=	680.400,00 €
opifici cat. D	2.970 mq	100%	2.970,00 mq	x	400,00 €/mq	x	0,30	=	356.400,00 €
opifici cat. E	1.020 mq	100%	1.020,00 mq	x	400,00 €/mq	x	0,10	=	40.800,00 €
tettoie/pensiline	1.397 mq	20%	279,40 mq	x	400,00 €/mq	x	1,00	=	111.760,00 €
cabine elettriche/metano	1 a.c							=	30.000,00 €

**Sommano (A) 2.858.560,00 €**

**arrotondato ≈ 2.850.000,00 €**

**2) DETRAZIONI PER:**

- Interventi per la bonifica delle coperture in cemento - amianto mediante la rimozione e sostituzione del manto di copertura, comprensive di strutture autoportanti (qualora necessario): sono inoltre incluse le spese tecniche professionali e oneri amministrativi qualora necessari  
sup. complessivamente occupata da cemento amianto  
9600 mq x 125,00 €/mq = 1.200.000,00 €
- Costi per attività edili ed impiantistiche da sostenersi per il ripristino delle aree/zone dello stabilimento al cui interno sono ricavati gli impianti delle preesistente attività produttive: demolizione e rimozioni di parti impiantistiche, di opere in c.a. e sistemazioni, trasporto a discarica di residui, ecc... nonché delle bonifiche delle aree in seguito la dismissione degli impianti (si stima) = 250.000,00 €
- Manutenzione 5% (su A) = 142.500,00 €
- Assenza di garanzia per vizi occulti 5% (su A) = 142.500,00 €

**Sommano detrazioni (stimate): 1.735.000,00 € (B)**

**TOTALE VALORE DI STIMA ( A - B ) = 1.123.560,00 €**

***arrotondato* ≈ 1.120.000,00 €**

Il valore commerciale delle aree scoperte, quali piazzali di manovra e deposito merci all'esterno, deve intendersi ricompreso nel valore commerciale attribuito dalla presente perizia in quanto naturale pertinenza della destinazione d'uso dello stabilimento industriale.

Il valore commerciale degli immobili, e delle aree di pertinenza è stato valutato complessivamente pari a:

Lotto 5 = V<sub>comm. Fabbricato</sub> = 1.120.000,00 €

**LOTTO 6 – CASA COLONICA e TERRENI in  
Potenza Picena (MC)**

## **LOTTO 6 – CASA COLONICA (A) E TERRENI (B) IN POTENZA PICENA (MC)**

La relazione relativa al presente Lotto si compone dei seguenti paragrafi:

- Descrizione immobile
- Titoli urbanistici abilitativi e Destinazione di P.R.G.
- Dati catastali
- Gravami
- Servitù, vincoli, patti speciali
- Stato di occupazione e possesso
- Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato”

## Descrizione immobile:

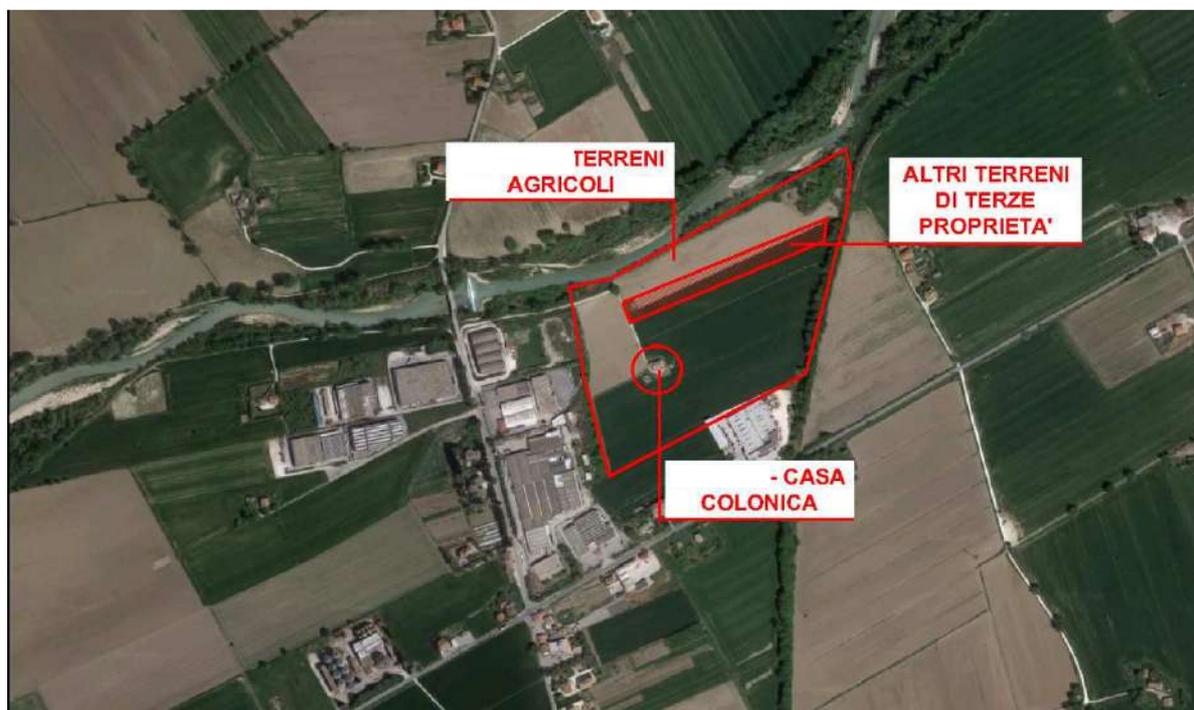


Foto – visione satellitare Lotto 6/a e Lotto 6/b nel Comune di Potenza Picena  
(fonte: ██████████)

L'immobile oggetto della presente valutazione è ubicato in Contrada Mariolino del Comune di Potenza Picena (MC) nonché terreni utilizzati allo scopo agricolo circostanti.

*Si premette sin da ora che quanto oggetto di valutazione, ed individuato nel presente Lotto 6, risulta per tipologia commerciale, destinazione d'uso e fruibilità costituire un potenziale unico Lotto: ciò nonostante, veduta anche la presenza di gravami che colpiscono solamente parte dei beni costituenti questo Lotto, e per quanto di seguito espresso in ordine alle possibilità di vendita, sarà possibile suddividere i beni secondo due distinti sub-lotti ( a) e b) ), senza che sussista alcun pregiudizio per la procedura, a meno della costituzione in fase di vendita di un diritto reale di godimento (ovvero servitù) su parte dei terreni di cui al Lotto b) a favore dei beni di cui al Lotto a).*

*Veduta la destinazione d'uso di Piano Regolatore i beni costituenti il Lotto 6, seppure suddivisibili in due distinti Lotti a) e b), saranno trattati nella descrizione come facenti parte di un unico Lotto.*

*In ogni modo, lasciando ogni più ampio margine alla Curatela fallimentare di procedere alla vendita separata dei sub-lotti a) e b), si ritiene di valorizzarli di seguito separatamente tenuto conto che – per la metodologia di valorizzazione effettuata - la eventuale separata e distinta vendita non pregiudicherà il valore commerciale dell'altro.*

L'immobile, di tipologia rurale in quanto ex-casa colonica con annessi circostanti, è raggiungibile dalla strada pubblica della confinante area artigianale della Contrada Potenza per mezzo di una stradina sterrata che costeggia in parte il Fiume Potenza per poi terminare in prossimità del fabbricato in direzione della Strada Provinciale Regina.

L'area entro cui risulta ubicato il fabbricato risulta, ad oggi, possedere caratteristiche prettamente agricole, seppure posta nelle immediate vicinanze di area urbanizzata a destinazione d'uso artigianale – industriale.

Trattasi di un fabbricato di tipologia rurale ex-casa colonica (beni di cui al Lotto 6/a) e terreni agricoli (beni di cui al Lotto 6/b) ad esso circostanti, che si sviluppa complessivamente in un corpo principale, in cui insistono due unità immobiliari aventi destinazione d'uso residenziale, e due annessi ad uso ricovero mezzi – attrezzi.

Il fabbricato principale, identificato al N.C.E.U. quale sub. 5 e 6, si sviluppa su complessivi due livelli fuori terra oltre un sottotetto: è suddiviso in due unità immobiliari al piano primo, ciascuna la quale ha accesso indipendente dal piano terra per tramite di scale tra loro indipendenti.

L'abitazione posta sul lato Ovest del fabbricato (sub. 5) si sviluppa su una superficie lorda pari a circa 73 mq oltre un terrazzo esclusivo di circa mq 20; si compone di ingresso al piano primo per tramite di scala esterna esclusiva direttamente su piccolo locale ingresso a cui si accede alla cucina, un locale soggiorno, e due camere da letto tra loro intercomunicanti; al locale bagno si accede dall'esterno dal terrazzo. L'altezza utile interna dell'abitazione varia tra un minimo di 2,45 m ed un massimo di 3,00 m.

Accessori all'appartamento sono due locali ad uso cantina al piano terra a cui si accede direttamente dalla corte esterna, aventi altezze interne circa 2,65 – 2,75 m.

L'abitazione posta sul lato Est del fabbricato (sub. 6) si sviluppa su una superficie lorda pari a circa 140 mq oltre ad un terrazzo esclusivo di circa 25 mq: si compone di ingresso al piano primo per tramite di scala esclusiva direttamente su locale cucina, un locale soggiorno e quattro camere da letto; il locale bagno è raggiungibile direttamente da una camera da letto. L'altezza utile interna dell'abitazione varia tra un minimo di 2,45 m ed un massimo di 2,75 m.

Accessori all'appartamento sono:

- una soffitta al piano secondo raggiungibile per tramite di scala interna, avente altezze variabili tra 1,50 m e 2,55 m;
- quattro vani al piano terra aventi destinazione d'uso a cantina, un ripostiglio ed un porticato sul retro; l'altezza interna di tali locali varia tra 2,80 e 3,10 m.
- un annesso, poco distante dal fabbricato principale, posto sul lato est, in cui sono ricavati accessori all'abitazione quali cantine, ripostigli, forno, ecc....

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in muratura con solai interpiano e di copertura in legno; il manto di copertura è realizzato in coppi laterizi. Le strutture degli annessi sono anch'esse in muratura e solai di copertura in latero – cemento.

Il livello di finitura e dotazioni impiantistiche del fabbricato sono in linea con il periodo di edificazione, per cui gli impianti elettrici, idrico – sanitari e termico sono ridotti all'essenziale.

Precisamente, l'acqua calda sanitaria è ricavata negli appartamenti da due boiler funzionanti ad elettricità, il riscaldamento è fatto da camini funzionanti a legna; l'impianto elettrico non risulta a norma. Non si dispone di fornitura di gas di città: il gas è rifornito per tramite di bombole gpl. Sono altresì presenti pompe di calore particolarmente vetuste e non funzionanti.

Le strutture degli immobili sono in muratura laterizia, con solai di piano e di copertura in struttura lignea e pianellato.

Lo stato di conservazione degli immobili è quello tipico di una ex casa colonica del territorio marchigiano che non ha mai subito manutenzioni negli impianti e nelle restanti parti: anche gli infissi sono in legno, in pessimo stato di conservazione, con vetri semplici.

In definitiva, l'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e dotazioni impiantistiche.



Foto –Lotto 6/a

Nelle immediate vicinanze del fabbricato principale sono ricavati anche due locali ad uso autorimessa, ricovero attrezzi, identificati come sub. 2 e 3 aventi altezze rispettivamente 3,10 m e 2,75 m, i quali risultano in pessimo stato di conservazione.



Foto –Lotto 6/a

Si precisa che le ricerche catastali eseguite hanno evidenziato la presenza di punti fiduciali, identificati nella facciata sud del fabbricato principale, per i quali è necessaria una segnalazione di variazione a seguito di eventuale possibile futura demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica.

Sono altresì presenti nell'immobile, e nei magazzini ad essi circostanti, delle opere in fibrocemento (quali ad esempio coperture delle tettoie, canali di gronda, ecc...), i cui costi per la rimozione sono portati in detrazione dalle valutazioni dei beni.

Completa i beni oggetto di valutazione i terreni agricoli pianeggianti (beni di cui al Lotto 6/b), confinanti a Nord con il Fiume Potenza, a Est con terreno agricolo, a Sud in parte con capannone artigianale ed in parte con terreno agricolo di altra proprietà ed a Ovest con capannoni industriali / artigianali facenti, anch'essi, parte del compendio immobiliare della società [REDACTED]

## Titoli urbanistici abilitativi e Destinazione di P.R.G.:

Dalle ricerche effettuate presso il S.U.E. del Comune di Porto Potenza è possibile riferire che per la legittimità edilizia-urbanistica dell'immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie (Allegato 2.B):

- pratica D.I.A., prot. n. 16377 del 09/07/2004 (PE 306/04), integrata in data 28/09/2004, prot. n. 20842, per "frazionamento in due distinte unità abitative di unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato";
- comunicazione di fine dei lavori e collaudo finale (art. 23 D.P.R. n. 380/2001), prot. n. 21348 del 08/10/2004.

Sia nel sub. 5 che nel sub. 6 sono presenti in corrispondenza delle terrazze delle tettoie a copertura degli spazi che non risultano assentite. La copertura è altresì realizzata con lastre in fibrocemento. Tenuto conto di ciò e dell'assenza di autorizzazioni edilizie si prevede di portare in detrazione dalle valutazioni gli interventi necessari per la rimozione di queste tettoie, come anche delle rimanenti parti in fibrocemento.

Una volta rimosse tali opere l'immobile – sulla base della pratica edilizia – risulterebbe regolare urbanisticamente.

Dalle ricerche urbanistiche effettuate sul vigente P.R.G. del Comune di Potenza Picena risulta che l'area in cui insiste il fabbricato, e le aree circostanti, sono ricomprese in area urbanistica E.3) "Zone agricole di salvaguardia" sottoposte alle norme di cui all'art. 28 N.T.A., in parte ricomprese in ambito di tutela di cui l'art. 142 D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004 (Art. 41 N.T.A).

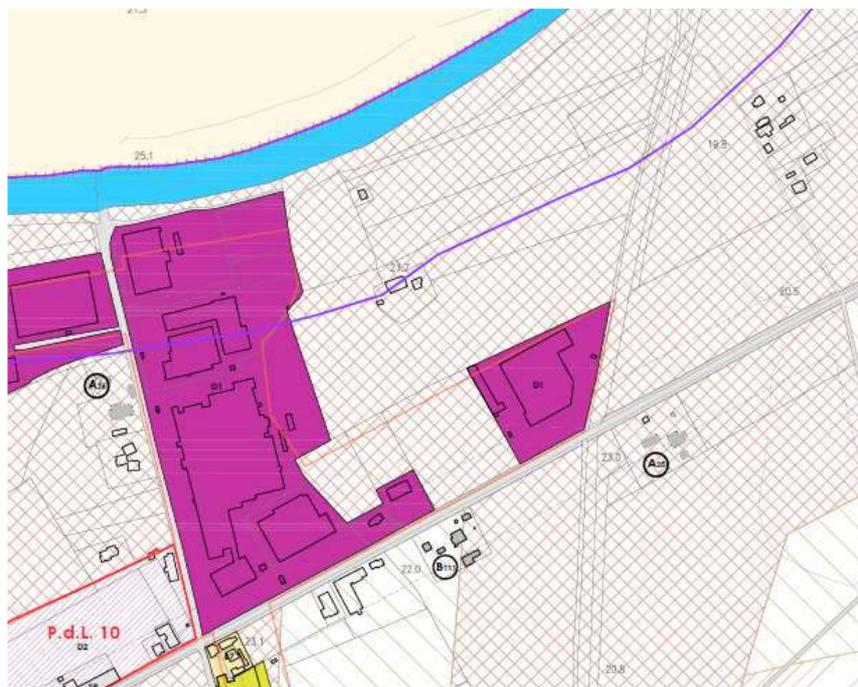
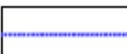


Figura – Estratto di Piano Regolatore del Comune di Potenza Picena

**ZONE AGRICOLE - E**

	E1 - ZONE AGRICOLE NORMALI	art. 26
	E2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO	art. 27
	E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	art. 28
 	FABBRICATI RURALI CENSITI	art. 29
	FABBRICATI URBANI	art. 44

**VINCOLI**

	FONTI	art. 30
	IMMOBILE VINCOLATO (Art. 128 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 30
	VILLE E COMPLESSI (Art. 136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 30
	AMBITO DI TUTELA DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI (Art. 40 P.P.A.R.)	art. 30
	RISPETTO CIMITERIALE	art. 40
	AMBITO DI TUTELA (Art. 157 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41
	AMBITO DI TUTELA (Art. 142 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41
	AMBITO DI TUTELA (Art. 136 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)	art. 41

**ART. 28      ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E3)**

1. Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.
2. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione vincolata;
  - demolizione con fedele ricostruzione;
3. Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.
4. Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui agli articoli 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.
5. Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.
6. Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.
7. Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.
9. Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare:
  1. Non sono ammessi:
  2. trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori.
  3. modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.
  4. Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.
  5. I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.
  6. Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

**ART. 41      VINCOLI VARI**

1. Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, monumentale e paesistico, militare, sono assoggettate alle relative Norme Nazionali e Regionali; così pure le cave e le discariche.

2. Per le aree centuriate estese dal confine comunale settentrionale ad una fascia di 500 m a sud della strada Regina resta l'obbligo dell'invio dei progetti alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per il parere preventivo.

3. Per le aree a rischio archeologico, come di seguito specificate, dovranno essere inviati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici tutti i progetti che prevedano opere di scavo o sterro:

- nel centro storico;
- nelle fasce dalla linea di costa alla SS 16 e da questa verso l'interno per un'ampiezza di 500 m;
- nelle fasce di 200 m per lato lungo la strada dalla casa cantoniera presso la foce dell'Asola al Capoluogo (per Montecoriolano e Montecanepino);
- nelle fasce di 200 m per lato lungo la strada di S.Maria a Potenza a S. Girio (per le diverse c.SanPaolo e c.Giorgini)

4. Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti vanno rispettate per l'edificazione le norme stabilite dalla regolamentazione di legge in merito.

## Dati catastali:

### Lotto 6/a:

I beni immobili oggetto di valutazione, e costituenti il Lotto 6/a, sono catastalmente intestati alla società [REDACTED] con sede in Loreto (AN), p.i.: [REDACTED] per proprietà 1/1 e sono così identificati al N.C.E.U. del Comune di Potenza Picena (MC) con i seguenti identificativi (Allegato 2.C):

- fg. 13, particella 123, sub. 2 – cat. C/6, classe 4 – consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita € 38,73 – piano T - autorimessa;
- fg. 13, particella 123, sub. 3 – cat. C/6, classe 4 – consistenza 23 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 29,70 – piano T - autorimessa;
- fg. 13, particella 123, sub. 5 – cat. A/3, classe 3 – consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 369,27 – piano T-1 – abitazione di tipo economico;
- fg. 13, particella 123, sub. 6 – cat. A/3, classe 3 – consistenza 10,5 vani, superficie catastale 210 mq, rendita € 704,96 – piano T-1-2 – abitazione di tipo economico.

È altresì da intendersi ricompreso nei beni oggetto di valutazione la corte comune a tutti i predetti subalterni costituita dal B.C.N.C. di cui al sub. 1.

Complessivamente il terreno di sedime della particella 123, la quale si andrà a sommare ai restanti terreni oggetto di valutazione, possiede una superficie di 3.194 mq.

Dall'esame della documentazione catastale si dichiara che il complesso immobiliare appare allo stato di fatto conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso gli Uffici del N.C.E.U., a meno delle tettoie sulle terrazze che – come detto – dovranno essere rimosse al fine della regolarizzazione urbanistica.

### Lotto 6/b:

I terreni, costituenti il Lotto 6/B, sono catastalmente intestati alla società [REDACTED] con sede in Loreto (AN), p.i.: [REDACTED] per proprietà 1/1 e sono individuati al N.C.T. del Comune di Potenza Picena (MC) nelle seguenti modalità (Allegato 2.C):

- fg. 13, particella 1, porzione AA, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 6.000 mq, R.D. 48,03 €, R.A. 48,03 €;

- fg. 13, particella 1, porzione AB, qualità: incolto prod., superficie 10.030 mq, R.D. 0,52 €, R.A. 0,52 €;
- fg. 13, particella 6, porzione AA, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 6.500 mq, R.D. 52,03 €, R.A. 52,03 €;
- fg. 13, particella 6, porzione AB, qualità: seminativo, classe 2°, superficie 5.080 mq, R.D. 20,99 €, R.A. 31,48 €;
- fg. 13, particella 45, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 8.460 mq, R.D. 65,54 €, R.A. 67,72 €;
- fg. 13, particella 52, porzione AA, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 1.600 mq, R.D. 12,81 €, R.A. 12,81 €;
- fg. 13, particella 52, porzione AB, qualità: seminativo, classe 2°, superficie 2.810 mq, R.D. 11,61 €, R.A. 17,41 €;
- fg. 13, particella 53, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 15.570 mq, R.D. 124,64 €, R.A. 124,64 €;
- fg. 13, particella 101, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 8.890 mq, R.D. 71,17 €, R.A. 71,17 €;
- fg. 13, particella 120, qualità: seminativo irriguo, classe 1°, superficie 40.276 mq, R.D. 322,41 €, R.A. 322,41 €.

Il tutto per una complessiva superficie di terreni facenti parte del Lotto 6/b pari a 105.216 mq.

## Gravami

Sui beni di cui al Lotto 6/a sono iscritte le iscrizioni di cui ai seguenti punti 1) e 2):

- 1) ISCRIZIONE del 1/08/2014 R.P. n. 1115, R.G. n. 8740  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della ██████████ s.p.a., con sede in Venezia, per euro 600.000,00, contro la ██████████, a garanzia della somma di euro 399.244,12, giusto decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Venezia in data 24 giugno 2014.
- 2) ISCRIZIONE del 7/02/2019 R.P. n. 182, R.G. n. 1393  
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della società ██████████ s.r.l., con sede a Gualdo Tadino, codice fiscale ██████████, per euro 50.000,00, contro la ██████████ a garanzia della somma di euro 30.128,76, giusto decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 11 gennaio 2019.

Sui beni di cui ai Lotti 6/a e 6/b sono iscritte le trascrizioni di cui al seguente punto 3):

- 3) TRASCRIZIONE del 12/03/2020 R.P. n. 2410, R.G. n. 3223  
Decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Ancona in data 9 marzo 2020, trascritto il 12 marzo 2020 al n. 2410 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])
- 4) TRASCRIZIONE del 2/02/2023 R.P. n. 1311  
Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Ancona in data 20 gennaio 2023, trascritta il 2 febbraio 2023 al n. 1311 r.p. (a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della [REDACTED])

### **Servitù, vincoli, patti speciali**

Dall'esame degli atti esistenti non sono emersi, oltre a quelli di cui alla causa fallimentare, vincoli, servitù, patti speciali di sorta.

### **Stato di occupazione e possesso:**

I beni oggetto di valutazione nel loro complesso risultano:

#### **Lotto 6/a:**

- L'immobile risulta occupati senza titolo dal Sig. [REDACTED] in virtù di precedente contratto di locazione ad uso transitorio per parte dell'immobile contraddistinto al foglio 13, part. 125, sub. 6 che risulta allo stato attuale scaduto in quanto non rinnovato: data inizio della locazione a partire dal 15/11/2017 e fine 31/10/2018; canone annuo di locazione € 600,00.

#### **Lotto 6/b:**

- I terreni risultano nelle disponibilità della procedura del Fallimento [REDACTED]

## Valutazione del valore commerciale in regime di “libero mercato”:

La valutazione del valore commerciale dell'immobile costituente il Lotto 6/a viene effettuata sulla base della possibile ristrutturazione, previa demolizione (veduto il pessimo stato di conservazione strutturale) dell'immobile.

È quindi prevedibile che solamente mediante una demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile, questo possa essere destinato ad un utilizzo residenziale.

La stima sarà quindi effettuata mediante il ricorso al Metodo della Trasformazione per quanto attiene all'immobile mentre mediante il confronto con il mercato per quanto attiene ai terreni agricoli posti nell'intorno.

Viene quindi valutato il valore venale nelle seguenti modalità:

- **V1 – immobile a destinazione d'uso residenziale (Lotto 6/a):**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile a destinazione d'uso residenziale, e suoi annessi, si procederà mediante il ricorso al Metodo della Trasformazione.

Questo Metodo parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come *“un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”*; si basa sul presupposto che il valore dell'area ( $V_a$ ) si può dedurre dal valore del fabbricato ottenibile sull'area a lavori ultimati ( $V_m$ ) dedotti i costi di trasformazione ( $K$ ):

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti:

*“il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.”*

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

(1)

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato

Detto Metodo consentirà di valutare il **valore venale dell'immobile** in rapporto alle volumetrie ivi realizzabili nonché i **costi di trasformazione**.

Dapprima dovrà valutarsi il valore commerciale che questo potrà assumere una volta completato, ovvero "a lavori ultimati": questo valore è stato determinato con stima a valore venale moltiplicando cioè le superfici commerciali per i valori a metro-quadrato di immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive di quello periziato e ricadenti nella stessa zona o in zone similari.

Per l'attribuzione del valore venale unitario "a lavori ultimati" si è proceduto nelle seguenti modalità:

- si sono presi a riferimento i valori relativi al mercato immobiliare editi dal sito Borsino Immobiliare, punto di riferimento del settore, per il Comune di Potenza Picena il quale prevede – per le aree agricole - per un uso "residenziale" del tipo villa un valore indicativo tra un minimo di circa 572,00 €/mq ed un massimo di circa 762,00 €/mq.



 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
Euro <b>572</b>	Euro <b>667</b>	Euro <b>762</b>	

- l'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate prevede per un uso "residenziale" nella zona agricola di Potenza Picena un valore indicativo tra un minimo di 650,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: **MACERATA**

Comune: **POTENZA PICENA**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA: LOCALITA SAN GIRIO,MONTECANEPINO,CASTE LLETTA,MONTE MAGGIO E ZONE ARTIGIANALE MAROLINO E INDUSTRIALE MAR**

Codice zona: **R1**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	950	L	2,9	4	L
Box	Normale	350	475	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Normale	650	1000	L	1,6	2,5	L

da cui si è attribuito, veduto l'ottimo livello di finiture e dotazioni impiantistiche a cui si potrà pervenire una volta effettuato l'intervento di ristrutturazione, sentite anche primarie agenzie immobiliari locali ed operatori del settore, un valore venale unitario al bene in esame pari a **€/mq 1.300,00**.

Si ottiene il seguente valore commerciale "a lavori ultimati" sulla base delle consistenze del compendio nelle seguenti modalità:

VALORE INVESTIMENTO "A LAVORI ULTIMATI" (Vm)				
	mq	mq	€/mq	€
S.U.L. piano terra	mq	309,00	1 300,00	401 700,00
S.U.L. piano primo	mq	212,00	1 300,00	275 600,00
S.U.L. terrazzi	mq	45,00	700,00	31 500,00
S.U.L. piano secondo (soffitta)	mq	78,00	700,00	54 600,00
S.U.L. accessori (garage, ecc...)	mq	65,00	700,00	45 500,00
				<b>Vm : 808 900,00</b>

Di seguito si esplicita il Metodo utilizzato per la determinazione del Valore attuale dell'area con il Metodo della Trasformazione:

**COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + PI$ )**

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo di costruzione, sistemazioni esterne: per la valorizzazione del costo di costruzione si è tenuto conto della particolare situazione dell'aumento dei costi di costruzione determinata dal periodo contingente;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, ecc...);

K3 - spese generali, aggiornamento dei contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interessi passivi per anticipazione dei capitali.

- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore nella misura, al lordo d'imposte, pari al 10% della sommatoria dei costi complessivi.

I costi di costruzione  $K1 + K2 + K3$  ed il margine operativo (PI) risultano essere:

<b>COSTI DI COSTRUZIONE (K1):</b>	u.m.	q.tà	costo unit. (€/mq)	
S.U.L. piano terra	mq	309,00	950,00	293 550,00
S.U.L. piano primo	mq	212,00	950,00	201 400,00
S.U.L. terrazzi	mq	45,00	400,00	18 000,00
S.U.L. piano secondo (soffitta)	mq	78,00	400,00	31 200,00
S.U.L. accessori (garage, ecc...)	mq	65,00	600,00	39 000,00
demolizione del fabbricato colonico	a.c.	1,00	15 000,00	15 000,00
				<b>K1 : 598 150,00</b>

<b>SPESE TECNICHE (K2):</b>
si stima in percentuale 5% su costo di costruzione
<b>K2 : 29 907,50</b>

<b>ONERI VARI (K3):</b>
Si stima in percentuale 10% su costo di costruzione
urbanizzazioni (costo di costruzione e oneri, ecc...)
oneri notarili + tasse
finanziamenti, costi accessori, interessi passivi per anticipazione capitale, fidejussioni
<b>K3 : 59 815,00</b>

$\Sigma K = K1 + K2 + K3$
<b><math>\Sigma K : 687 872,50</math></b>

<b>MARGINE OPERATIVO (lordo tasse) (P):</b>
si stima in percentuale 10% su sommatoria K
<b>68 787,25</b>

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il valore dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.

COSTO INIZIALE AREA (Va):	
n :	3 anni
r :	4,5%
Vm :	808 900,00
$\Sigma k$ :	687 872,50
P :	68 787,25
	Va :
	52 240,25
Va (attualizzato) = Va / (1+r)^n	
	Va (attualizzato) alla data attuale: <b>45 777,95</b>

Il Valore commerciale dell'immobile di cui al Lotto 6/a – in assenza di detrazioni da apportare - sarà quindi pari a:

$$V_{\text{Lotto 6/a (in assenza di detrazioni)}} \cong 45.000,00 \text{ €}$$

A tale valore dovranno portarsi in detrazione i costi per la rimozione delle parti d'opera in cemento amianto e delle tettoie non legittime urbanisticamente. Detti costi si quantificano complessivamente in € 5.000,00, da cui si ricava che il valore commerciale dell'immobile di cui al Lotto 6/a sarà quindi pari a:

$$V_{\text{Lotto 6/a}} = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$$

Nel valore commerciale come sopra determinato è da intendersi ricompreso il valore venale delle aree circostanti (corte) di cui alla particella 123.

Nel caso di vendita del solo Lotto 6/a, disgiunta ai terreni di cui al Lotto 6/b, dovrà costituirsi diritto reale (servitù) per il passaggio di pedonale e con mezzi, nonché per passaggio di impianti (gas, acqua, corrente) dalla strada pubblica e sino al bene a carico dei terreni di cui al Lotto 6/b.

- **V2 - aree agricole residue (Lotto 6/b):**

Trattasi di terreni che potranno essere utilizzati secondo l'attuale uso come "agricoli", per seminativi per una complessiva superficie pari a 105.216 mq

Dalle ricerche di mercato effettuate si può tenere conto di un valore venale unitario di similari terreni pari a 1,50 €/mq, tenuto anche conto del fatto che su queste aree dovrà essere costituito, a favore dei beni di cui al Lotto 6/a, una servitù come sudescritta.

Il valore venale è quindi dedotto in:

$$V_{\text{Lotto 6/b}} = 105.216 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} \cong \mathbf{158.000,00 \text{ €}}$$

Dalla somma dei suesposti valori si ottiene un valore commerciale dei beni del lotto 6/a + 6/b complessivamente pari a:

$$V_{\text{Lotto 6/a + 6/b}} = V1 + V2 = 45.000 \text{ €} + 158.000,00 \text{ €} = 203.000,00 \text{ €}$$

Di cui:

$$V_{\text{Lotto 6/a (casa colonica)}} = 40.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 6/b (terreno)}} = 158.000,00 \text{ €}$$

## CONCLUSIONI

Pertanto, per quanto suesposto, si ritiene che alla data odierna ai singoli Lotti facenti parte del compendio immobiliare del Fallimento [REDACTED] ubicati in **Comune di Potenza Picena**, tenuto conto dello stato di manutenzione, conservazione, dotazione impiantistica e di tutti quei deprezzamenti dovuti alla presenza di particolari situazioni singolari (es.: presenza di importanti ed invasivi impianti, ecc...), è stato determinato il più probabile valore venale degli immobili nelle condizioni di "normalità" del mercato, ovvero di compravendita tra singoli soggetti privati, nelle seguenti modalità:

### RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE COMPENDIO IMM.RE

LOTTO 5	[REDACTED]	1 120 000,00 €
LOTTO 6/a	Casa colonica	40 000,00 €
LOTTO 6/b	Terreni	158 000,00 €

sommario **1 318 000,00 €**

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione che si compone di 52 pagine dattiloscritte, con accluso separato fascicolo degli allegati indicati che ne fanno parte integrante.

Quanto sopra ad ossequio dell'incarico ricevuto.

In fede.

**Prof. Ing. Bufarini Fabio**

[REDACTED]

Ancona, 15 Novembre 2023

**ALLEGATO 1.A – LOTTO 5: DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**

LOTTO 5 – [REDACTED]































