

* * * * *

Introduzione

In data 21/05/2019, in data 06/06/2019, in data 07/06/2019, in data 28/02/2020 ed in data 03/03/2020 il sottoscritto ingegnere ha effettuato un sopralluogo presso i beni immobili di proprietà della ditta sopramenzionata, ha preso visione dello stato dei luoghi in questione ed ha effettuato le necessarie rilevazioni e misurazioni, per quanto è stato possibile accertare e verificare, al fine di predisporre la presente relazione tecnico-estimativa.

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso dei sopralluoghi, nonché da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali territorialmente competenti ed anche presso operatori del mercato edilizio-immobiliare, il sottoscritto ingegnere ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

1.1. - Dati catastali.....	pag. 2
1.2. - Descrizione generale.....	pag. 5
1.3. - Accertamenti edilizi ed urbanistici.....	pag. 6
1.4. - Titolo di provenienza.....	pag. 9
1.5. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....	pag. 13
1.6 - Dati metrici.....	pag. 17
1.7. - Stima.....	pag. 17

* * * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali dei beni immobili siti nel Comune di Jesi (AN) in via del Cascamificio, individuati nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°0*), nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*) e nelle allegature visure catastali

(Doc.alleg.n°2), di proprietà della ditta [REDACTED] vengono di seguito riportati:

- **Foglio 70 Particella 126 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 8, reddito dominicale €. 0,01 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 620 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 22, reddito dominicale €. 0,02 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 621 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 24, reddito dominicale €. 0,02 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 622 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 40, reddito dominicale €. 0,03 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 623 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 45, reddito dominicale €. 0,03 - reddito agrario €. 0,02;
- **Foglio 70 Particella 624 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 25, reddito dominicale €. 0,02 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 625 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 8, reddito dominicale €. 0,01 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 626 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 4, reddito dominicale €. 0,01 - reddito agrario €. 0,01;

- **Foglio 70 Particella 628 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità pascolo, classe 3, superficie mq. 24, reddito dominicale €. 0,02 - reddito agrario €. 0,01;
- **Foglio 70 Particella 804 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 19, reddito dominicale €. 0,14 - reddito agrario €. 0,11;
- **Foglio 70 Particella 805 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 13, reddito dominicale €. 0,10 - reddito agrario €. 0,08;
- **Foglio 70 Particella 806 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 157, reddito dominicale €. 1,18 - reddito agrario €. 0,93;
- **Foglio 70 Particella 807 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 159, reddito dominicale €. 1,19 - reddito agrario €. 0,94;
- **Foglio 70 Particella 808 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 61, reddito dominicale €. 0,46 - reddito agrario €. 0,36;
- **Foglio 70 Particella 809 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 113, reddito dominicale €. 0,85 - reddito agrario €. 0,67;
- **Foglio 70 Particella 810 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 114, reddito dominicale €. 0,85 - reddito agrario €. 0,68;
- **Foglio 70 Particella 811 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 65, reddito dominicale €. 0,49 - reddito

agrario €. 0,39;

- **Foglio 70 Particella 812 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 74, reddito dominicale €. 0,55 - reddito agrario €. 0,44;
- **Foglio 70 Particella 813 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 39, reddito dominicale €. 0,29 - reddito agrario €. 0,23;
- **Foglio 70 Particella 814 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 63, reddito dominicale €. 0,47 - reddito agrario €. 0,37;
- **Foglio 70 Particella 815 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 15, reddito dominicale €. 0,11 - reddito agrario €. 0,09;
- **Foglio 70 Particella 817 (Catasto Terreni)** – Appezamento di terreno, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 136, reddito dominicale €. 1,02 - reddito agrario €. 0,81.

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nei pressi di un complesso immobiliare di tipo industriale denominato “Ex Cascamificio Botto”, un tempo operante nel settore della produzione tessile ed attualmente in disuso da svariati anni, ubicato in un’area periferica sita nel Comune di Jesi (AN) in via della Filatura n°8, ad una quota di circa 65 metri s.l.m.m. su terreno pianeggiante.

Tale complesso immobiliare, caratterizzato da edifici appartenenti alla cosiddetta categoria dell’“archeologia industriale”, è costituito da:

- una serie di edifici ad uno o a due piani, contenenti abitazioni, magazzini e

depositi, locali di sgombero, spogliatoi, uffici, ecc.;

- una serie di capannoni ad un solo piano con copertura a shed costituenti la struttura produttiva dell'attività industriale preesistente;
- una corte esclusiva delimitata dai vari edifici insistenti nell'area di proprietà e dai confini esterni;
- una serie di appezzamenti di terreni di varia estensione posti sia in adiacenza al complesso immobiliare che nelle immediate vicinanze dello stesso.

Gli appezzamenti di terreno in esame sono posti nelle immediate vicinanze del complesso di edifici sopra descritti, lungo il lato sud dello stesso; sono costituiti da frustoli di terreno pianeggiante, tra loro confinanti, allo stato attuale incolti ed occupati in taluni casi da vegetazione e comunque in stato di abbandono, in altri curati dai proprietari degli immobili ad essi contigui.

La posizione e la consistenza di tali piccoli appezzamenti di terreno sono riportati nell'estratto di mappa e nelle visure catastali allegati (*Doc.alleg.nn.1 e 2*).

Lo stato attuale dei beni immobili in esame è documentato dalle fotografie allegate (*Foto alleg. dalla n°1 alla n°28*).

* * * * *

1.3. - ACCERTAMENTI EDILIZI ED URBANISTICI.

A seguito di specifica richiesta effettuata dal sottoscritto in data 05/03/2020, il Comune di Jesi (AN) ha rilasciato il “**Certificato di Destinazione Urbanistica**” del 12/03/2020 **prat.n°26/2020/CERT** (*Doc.alleg.n°9*).

Dall'esame di tale certificato si evince che:

“[...] l'area sita in Jesi evidenziata nella planimetria allegata al presente certificato, descritta al catasto del Comune di Jesi come di seguito specificato:

Catasto Terreni Foglio 70 Particelle: 126, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 e 817, è individuata nel

P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti:

- **parte in Servizi e attrezzature S** (art.61 delle NTA) - **Area S2 "Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo"** (art. 65 delle NTA);

- **parte in Città consolidata TE2** (art. 29 delle NTA) - **Area TE2.1 "città consolidata con prevalenza di residenze"** (art. 30 delle NTA).

L'area è ricompresa nel perimetro della Situazione n. 7 "Asta ferroviaria" (artt. 78 e 85 delle NTA).

Si evidenzia che con deliberazione del C.C. n. 144 del 26.09.2019 è stata adottata la variante al PRG che ha modificato, tra l'altro, gli art. 30 e 65 sopra richiamati.

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la **classificazione "TE 2.1"** corrisponde alla zona omogenea **"B"** di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68. [...].”

Il tutto come meglio indicato negli stralci allegati delle planimetrie relative al P.R.G. vigente e relativa legenda (Doc.alleg.nn.3a,3b,3c,3d).

In particolare, come risulta dal confronto tra tali planimetrie di P.R.G. (in particolare quella allegata al Doc.alleg.n°3d) e l'estratto di mappa allegato (Doc.alleg.n°1), i frustoli di terreno in esame ricadenti nell'area denominata **"Servizi e attrezzature S"** (art.61 delle N.T.A.) - **Area S2 "Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo"** (art.65 delle N.T.A.) sono (con beneficio di errore dovuto alla non perfetta sovrapposibilità delle planimetrie):

a) frustoli di terreno di cui al **Foglio 70 particelle 126-620-621-622-623-624-625-626-628-804-805-815-817(parte)-806(parte)-807(parte)-808-809-810-811-812-813-814;**

Invece, i beni immobili che rientrano nel secondo dei due ambiti “**Città consolidata TE2**” (art. 29 delle NTA) - **Area TE2.1 “Città consolidata con prevalenza di residenze”** (art. 30 delle NTA) sono:

b) frustoli di terreno di cui al **Foglio 70 particelle 817(parte) - 806(parte) - 807(parte).**

Per quanto riguarda i frustoli di terreno ricadenti nel primo dei due ambiti, l’art.65 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Generale al P.R.G. dispone che “*[...] Le fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo, individuate con la sigla S2 sulla tavola 5p, salvaguardano preesistenze naturalistiche con prevalente sviluppo lineare e/o garantiscono requisiti di ambientazione dell’edificazione di margine e dei manufatti infrastrutturali. Completano la rete ecologica in contesto urbano, consolidandone i caratteri di continuità. Sono aree inedificabili, da valorizzare, quando possibile e opportuno, con percorsi pedonali e ciclabili. Possono ospitare orti e giardini. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione senza ricostruzione. [...]*”.

Per quanto riguarda invece i frustoli di terreno ricadenti parzialmente nel secondo dei due ambiti sopraindicati, l’art.30 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Generale al P.R.G. indica le “*[...] Destinazioni d’uso ammesse: residenze e abitazioni collettive, attività ricettive (campeggi esclusi), terziario diffuso, cinema e teatri, artigianato di produzione (limitatamente alle attività compatibili con la residenza assentite in via preventiva dall’Asur competente per territorio), servizi e attrezzature collettive di livello*

locale e urbano, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (secondo i criteri definiti dall'articolo 77). [...]“.

L'art.30 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) della Variante Generale al P.R.G. individua i “[...] *Tipi di intervento consentiti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Circa gli interventi di nuova costruzione (così come definiti dal Dpr n.380/2001): l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione sono consentiti nei limiti di cui al successivo comma 6; la nuova edificazione è consentita, nei limiti di cui al successivo comma 6, nelle aree libere di completamento insediativo individuate sulla tavola 5p come “lotti liberi”. [...]“.*

Si è rende noto, inoltre, che i frustoli di terreno in esame vennero interessati dalla redazione di un Piano di Recupero, anche in variante alle previsioni del P.R.G. a suo tempo vigente, finalizzato alla riqualificazione urbana dell'intera area dell'Ex Cascamificio Botto mediante la realizzazione di interventi congiunti di recupero e consolidamento strutturale di alcuni degli edifici esistenti e di nuova costruzione di edifici residenziali e commerciali; tale Piano di Recupero, presentato in data 19/03/2010 prot.n°10738 e successivamente integrato in data 07/04/2010 prot.n°12935, non ha avuto alcun seguito ed, alla data attuale, risulta ormai decaduto.

* * * * *

1.4. - TITOLO DI PROVENIENZA.

La suddetta proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Jesi (AN) in via del Cascamificio è pervenuta all'attuale proprietario ditta [REDAZIONE] a seguito di atto notarile pubblico del 21/10/2015 a rogito Notaio [REDAZIONE] di Fano (PS) repertorio n°874 fascicolo n°688 per trasformazione di società da S.p.A. a S.r.l..

In precedenza, gli appezzamenti di terreno oggetto di stima erano pervenuti all'attuale proprietario ditta [REDACTED] mediante "atto di compravendita" in data 11 giugno 2003 rep.n°29245 racc.n°2919 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) stipulato tra i sigg. [REDACTED] in qualità di Procuratore Speciale della società "[REDACTED]", ed il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società [REDACTED] (Doc.alleg.n°4).

Il suddetto atto di compravendita venne registrato presso l'Ufficio Territoriale di Jesi (AN) in data 18/06/2003 al n°636 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 12/06/2003 al Reg.Gen.n°12527 Reg.Part.n°7761.

Con tale atto la società [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] la piena proprietà dei seguenti immobili:

" [...] A) – *Complesso industriale, in via Filatura n.8, costituito da opificio industriale con corte, tre alloggi e terreno (della complessiva superficie catastale, fra coperto, scoperto e terreni di mq. 23.163 - ventremilacentosessantatre), il tutto distinto parte nel Catasto Fabbricati e parte nel Catasto Terreni come segue:*

CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 52, (già Sezione A, Foglio 3), come segue:

- particella 161 sub.2, via Filatura n.8, p. T-1, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita euro 271,14;

- particella 161 sub.3, via Filatura n.6, p. 1, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita euro 542,28;

- particella 161 sub.4, via Filatura n.8, p. S1-T, categoria A/2, classe 4, vani 11,5, rendita euro 831,50;

- particella 161 sub.6, via Filatura n.8, p. T-1, categoria D/1, rendita euro 24.872,56;

(l'area sulla quale sorge il complesso censito nel Catasto Fabbricati, foglio 52, maappale 161 subalterni 2,3,4, e 6, corrisponde nel Catasto Terreni al mappale 161 del foglio 52, mappale di mq. 17.868, qualificato come ente urbano, iscritto a partita speciale 1);

CATASTO TERRENI, FOGLIO 52, con i mappali:

- 153, di a. 4 e ca. 97;*
- 154, di a. 17 e ca. 18;*
- 155, di a. 6 e ca. 09;*
- 160, di a. 2 e ca. 88;*
- 526, di a. 1 e ca. 35;*
- 528, di a. 7 e ca. 87;*
- 538, di ca. 89;*
- 539, di a. 4 e ca. 09;*
- 540, di a. 2 e ca. 06;*
- 541, di ca. 12;*
- 542, di a. 5 e ca. 45.*

Confini nell'insieme: via Cascamificio, via della Filatura, viale Don Minzoni, corte del condominio di viale Don Minzoni nn. 1-3, proprietà ██████████ salvo altri.

B) – serbatoio in via Cascamificio s.n.c., al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati al FOGLIO 70 (già Sezione A, Foglio 6), particella 143, via Setificio, p. T, categoria E/9, rendita euro 2,69.

Confini: via Cascamificio, prato da tutti gli altri lati.

C) – appezzamenti di terreno, in zona via della Filatura – via Cascamificio, aventi la destinazione di cui all'allegato certificato, della complessiva superficie catastale di mq.1.287 (milleduecentottantasette), distinti nel Catasto Terreni al

FOGLIO 70, con i mappali:

- *126, di ca. 08;*
- *620, di ca. 22;*
- *621, di ca. 24;*
- *622, di ca. 40;*
- *623, di ca. 45;*
- *624, di ca. 25;*
- *625, di ca. 08;*
- *626, di ca. 04;*
- *628, di ca. 24;*
- *848, di ca. 22 (già 633 di ca. 22. Il mappale 848 ha sostituito il mappale 633 per variazione n°4196 del 16 aprile 2003 per variazione identificativi per allineamento mappe);*
- *804, di ca. 19;*
- *805, di ca. 13;*
- *806, di a. 1 e ca. 57;*
- *807, di a. 1 e ca. 59;*
- *808, di ca. 61;*
- *809, di a. 1 e ca. 13;*
- *810, di a. 1 e ca. 14;*
- *811, di ca. 65;*
- *812, di ca. 74;*
- *813, di ca. 39;*
- *814, di ca. 63;*
- *815, di ca. 15;*
- *816, già seminativo di ca. 37, attualmente divenuto, a seguito di variazione*

n.4158 del 16 aprile 2033 per variazione identificativi per allineamento mappe, ente urbano di ca. 37, iscritto a partita speciale 1);

- 817, di a. 1 e ca. 36.

Confini nell'insieme: complesso industriale di cui sopra, via Cascamificio, via Filatura, vallato, salvo altri. [...]”.

* * * * *

1.5. - ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Si riportano, per completezza, tutte le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto ingegnere:

- a) a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 in occasione della redazione della precedente perizia tecnico-estimativa datata 30/11/2012 a firma del sottoscritto relativa al “Concordato Preventivo n°24/12” della ditta [REDACTED] (punti A) e B));
- b) a partire dal 23/11/2012 fino al 21/01/2020 relativamente alla presente procedura fallimentare (punto C)).

A seguito di ispezione ipotecaria sui beni immobili di proprietà della ditta [REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data 23/11/2012 presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

A) Ricerca effettuata in data 23/11/2012 a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 sull’immobile sito nel Comune di Jesi (AN), censito a Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 161 sub. 2.

N.B. - L’elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata riportato nell’ispezione ipotecaria allegata, effettuato sull’immobile sito nel Comune di Jesi (AN), censito a Catasto Fabbricati al

Foglio 52 mappale 161 sub. 2 (abitazione), è valido anche per tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

L'elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata effettuata per "soggetto" (*Doc.alleg.n°5*).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione a favore del 12/06/2003 Registro Particolare 7761 Registro Generale 12527 (*Doc.alleg.n°5a*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 11/06/2003 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) repertorio n°29245 raccolta n°2919 ”;
- la nota di iscrizione contro del 22/07/2006 Registro Particolare 4561 Registro Generale 19118 (*Doc.alleg.n°5b*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2006 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) repertorio n°41841 raccolta n°4845 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (Capitale €. 9.000.000,00 – Tasso d’interesse annuo: 4,6% - Totale: €. 18.000.000,00 - Durata 15 anni) a favore della [REDACTED] con le seguenti annotazioni successive correlate:
 - domanda di annotazione reg.part.n°4520 reg.gen.n°25544 presentata in data 05/10/2006 relativa a EROGAZIONE PARZIALE;
 - domanda di annotazione reg.part.n°4175 reg.gen.n°22084 presentata in data 12/10/2010 relativa a EROGAZIONE A SALDO;
 - domanda di annotazione reg.part.n°4176 reg.gen.n°22085 (*Doc.alleg.n°5c*) presentata in data 12/10/2010 relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/09/2010 a rogito Notaio [REDACTED] di Ancona (AN) repertorio n°51741 raccolta n°20154 per RESTRIZIONE DI BENI;

- domanda di annotazione reg.part.n°4177 reg.gen.n°22086 presentata in data 12/10/2010 relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/09/2010 a rogito Notaio [REDACTED] di Ancona (AN) repertorio n°51741 raccolta n°20154 per RIDUZIONE DI SOMMA da €. 9.000.000,00 ad €. 3.600.000,00;
- domanda di annotazione reg.part.n°4627 reg.gen.n°24635 presentata in data 11/11/2010 relativa a SOSPENSIONE PER 12 (DODICI) MESI DEL PAGAMENTO DI MUTUO;
- la nota di trascrizione del 30/12/2008 Registro Particolare 18677 Registro Generale 31167 (*Doc.alleg.n°5d*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/12/2008 a rogito Notaio [REDACTED] di Fabriano (AN) repertorio n°64947 raccolta n°12607 per SCISSIONE PARZIALE PROPORZIONALE a favore della società [REDACTED] con sede a Jesi (AN) contro la società [REDACTED] con sede a Jesi (AN).
- la nota di trascrizione a favore del 22/12/2011 Registro Particolare 17370 Registro Generale 26578 (*Doc.alleg.n°5e*) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/12/2011 a rogito Notaio [REDACTED] di Ancona (AN) repertorio n°77678 raccolta n°11569 per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE contro la società [REDACTED] con sede a Jesi (AN);
- la nota di trascrizione a favore e contro del 18/10/2012 Registro Particolare 13075 Registro Generale 18860 relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 14/09/2012 repertorio n°24/2012 del Tribunale Civile di Ancona relativo a DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore della Massa di Creditori di [REDACTED]

B) Ricerca effettuata in data 23/11/2012 a partire dal 01/07/1987 fino al 22/11/2012 sui beni immobili siti nel Comune di Jesi (AN), censiti a Catasto Terreni al Foglio 70 mappali 126, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 817 e 848.

L'elenco delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata effettuata per "soggetto" (Doc.alleg.n°6).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione a favore del 02/10/1997 Registro Particolare 9894 Registro Generale 14762 (Doc.alleg.n°6a) relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/09/1997 a rogito Notaio [REDACTED] di Biella (BI) repertorio n°48147 raccolta n°4235 per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE a favore della società [REDACTED] [REDACTED] contro la società [REDACTED] [REDACTED]
- la nota di trascrizione a favore del 12/06/2003 Registro Particolare 7761 Registro Generale 12527 relativa ad ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 11/06/2003 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN) repertorio n°29245 raccolta n°2919;
- la nota di trascrizione a favore e contro del 18/10/2012 Registro Particolare 13075 Registro Generale 18860 relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 14/09/2012 repertorio n°24/2012 del Tribunale Civile di Ancona relativo a DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO a favore della Massa di Creditori di [REDACTED]

A seguito di ispezione ipotecaria per denominazione sulla ditta [REDACTED] [REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data 22/01/2020 presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

C) Ricerca effettuata in data 22/01/2020 a partire dal 23/11/2012 fino al 21/01/2020 sulla ditta [REDACTED]

L'elenco delle ulteriori iscrizioni contro e trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata, effettuata per "soggetto" (*Doc.alleg.n°7*).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione contro la ditta [REDACTED] del 13/05/2019 Registro Particolare 6597 Registro Generale 10009 (*Doc.alleg.n°7a*) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 06/03/2019 repertorio n°17/2019 del Tribunale Civile di Ancona (AN) relativo a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della Massa di Creditori del Fallimento [REDACTED]

* * * * *

1.6. - DATI METRICI.

La determinazione delle superfici dei beni immobili censiti a Catasto Terreni oggetto della presente stima è stata effettuata facendo riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali allegata (*Doc.alleg.n°2*).

* * * * *

1.7. - STIMA.

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da valutare, nonché le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare i criteri ai quali si ritiene debba essere informata la presente stima.

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in questione possa pervenirsi:

a)- con il solo “criterio sintetico-comparativo” che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all’epoca attuale.

Considerata la tipologia e le caratteristiche dei beni immobili in esame, si ritiene infatti che non possa essere applicato il “criterio della capitalizzazione della rendita netta” ordinariamente ritraibile annualmente dal bene immobiliare, effettuata a saggio opportuno, onde assumere, di conseguenza, quale valore più probabile di mercato quello risultante dalla media dei risultati ottenuti con l’applicazione dei criteri sopra indicati.

Si ritiene, altresì, che non possa neanche essere applicato il “criterio del più probabile prezzo di trasformazione” inteso come differenza tra il valore di mercato dei beni ordinariamente realizzabili secondo i parametri fissati dal P.R.G. e la somma dei costi di costruzione. Ciò in ragione del fatto che tutte le particelle oggetto della presente stima sono “aree inedificabili” da norma (secondo l’art.65 delle N.T.A.) ovvero “aree inedificabili” di fatto in conseguenza delle caratteristiche geometriche e di consistenza che impediscono la realizzazione di interventi edificatori di “nuova costruzione”.

■ Valutazione con il “criterio sintetico-comparativo”

A seguito di indagini eseguite presso operatori di mercato, imprenditori, ecc. della zona, non è stato possibile reperire valori di mercato di terreni di caratteristiche simili a quelli in esame ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe aventi uguale appetibilità.

Ciò perché gli appezzamenti di terreno oggetto della presente stima sono costituiti da singoli frustoli di terreno, inedificabili, con dimensioni e consistenze tali da non poter essere sfruttati singolarmente; essi possono essere oggetto di compravendita nel solo caso in cui essi vengano accorpati a proprietà confinanti già edificate o meno.

Pertanto, si ritiene di fare riferimento ai valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per esprimere ipotetici valori di mercato di immobili sulla base di una serie di necessarie ed opportune considerazioni.

I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (*Doc.alleg. n°8*), per il 1° semestre dell'anno 2019 e per la fascia/zona di territorio "Semicentrale/ZONA S.GIUSEPPE" (codice di zona: "C2") del Comune di Jesi (AN), indicano valori di mercato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 860,00 €/mq ed un massimo di 1.200,00 €/mq di superficie utile lorda.

Tali dati, riferibili comunque agli edifici esistenti posti sul lato sud nelle immediate vicinanze dei frustoli di terreno da stimare, possono essere utilizzati per ricavare i valori di mercato dei beni immobili oggetto della presente stima.

Con riguardo ai vari frustoli di terreno da stimare, sia quelli ricadenti nel primo che nel secondo dei due ambiti di P.R.G. sopraindicati, considerata la natura, l'ubicazione e la consistenza degli stessi, tenuto conto dell'inedificabilità delle superfici, il sottoscritto ritiene che esse possano essere appetibili sul mercato solo come "corti esterne scoperte" da accorpare alle corti delle u.i. ad uso abitazione contigue di altra proprietà. In tale caso, si ritiene equo applicare, alla data attuale, un valore di 40 €/mq di superficie catastale di terreno corrispondente a circa il 5%

del valore di mercato “minimo” di Euro 860,00 per metro quadrato di superficie utile lorda di “abitazioni di tipo economico” in condizioni “normali” quali quelle esistenti negli edifici esistenti posti immediatamente a ridosso dei suddetti frustoli di terreno.

Si ottiene, quindi, che, alla data attuale, il valore più probabile di mercato dei beni immobiliari in esame, secondo il criterio di stima adottato, riferito alla totalità dei beni stessi suddivisi in due gruppi, senza che ciò costituisca impedimento alla vendita “singola” di ciascun bene sul mercato, risulta pari a:

- Foglio 70 particelle 126-620-621-622-623-624-625-626-628	
<i>(superficie complessiva pari a 200 mq)</i>	
<i>€/mq. 40,00 x mq. 200,00 =</i>	<i>€. 8.000,00</i>
- Foglio 70 particelle 804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-817	
<i>(superficie complessiva pari a 1.028 mq)</i>	
<i>€/mq. 40,00 x mq. 1.028,00 =</i>	<i>€. <u>41.120,00</u></i>
<i>Sommano:</i>	<i>€. 49.120,00</i>
<i>arrotondato a:</i>	<i>€. 49.000,00</i>
	<i>=====</i>
<i>(diconsi euro quarantanovemilavirgolazerozero).</i>	

Si precisa che il valore più probabile di mercato sopra indicato dei beni immobili oggetto della presente relazione è strettamente riferito alla data attuale di stima: ciò in conseguenza sia delle particolari caratteristiche, della estensione e consistenza del complesso immobiliare in esame sia del particolare periodo di crisi economica globale dei mercati che determina una scarsa domanda di immobili, anche a fronte di un'elevata offerta degli stessi, ed un mercato immobiliare pressoché statico con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

* * * * *

Ritenuto di avere espletato l'incarico, il sottoscritto chiude la presente relazione tecnico-estimativa la quale viene inoltrata sul portale telematico del Tribunale e consegnata in n°1 (una) copia in formato cartaceo più n°1 (una) copia in formato digitale su supporto CD ai Commissari Giudiziali.

Ancona, lì 16 marzo 2020

In fede

Il Tecnico Incaricato

Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
--

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti :

- Doc.alleg.n°0 - Vista aerea della zona in cui sono ubicate i beni immobiliari oggetto di stima;
- Doc.alleg.n°1 - Stralcio estratto di mappa foglio 70 del Comune di Jesi (AN) in scala 1:2000;
- Doc.alleg.n°2 - Visura Catasto Terreni (per soggetto) in data 02/08/2019 dei terreni censiti al foglio 70 particelle 126, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 817 (n°4 pagine);
- Doc.alleg.n°3a - Stralcio P.R.G. vigente zona Ex Cascamificio Botto (Tav.n°10p);
- Doc.alleg.n°3b - Legenda Tav.n°10p P.R.G. vigente zona Ex Cascamificio Botto;
- Doc.alleg.n°3c - Stralcio P.R.G. vigente zona Ex Cascamificio Botto con indicazione delle zone omogenee di intervento;
- Doc.alleg.n°3d - Stralcio P.R.G. vigente zona Ex Cascamificio Botto con indicazione delle zone omogenee di intervento;
- Doc.alleg.n°4 - Atto di compravendita in data 11 giugno 2003 rep.n°29245 racc.n°2919 a rogito Notaio ██████████ di Jesi (AN);

- Doc.alleg.n°5 - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sul bene immobile censito al foglio 52 particella 161 sub. 2 (abitazione) (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°5a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 12/06/2003 Reg.Partic. n°7761 Reg.Gen. n°12527 (n°8 pagine);
 - Doc.alleg.n°5b - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 07/01/2013 sulla Nota di Iscrizione del 22/07/2006 Reg.Partic. n°4561 Reg.Gen. n°19118 (n°5 pagine);
 - Doc.alleg.n°5c - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 07/01/2013 sulla Domanda di annotazione del 12/10/2010 Reg.Partic. n°4176 Reg.Gen. n°22085 (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°5d - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 30/12/2008 Reg.Partic. n°18677 Reg.Gen. n°31167 (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°5e - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 22/12/2011 Reg.Partic. n°17370 Reg.Gen. n°26578 (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°6 - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sui beni immobili censiti al foglio 70 particelle 126, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 817 (n°2 pagine);
 - Doc.alleg.n°6a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 23/11/2012 sulla Nota di Trascrizione del 02/10/1997 Reg.Partic. n°9894 Reg.Gen. n°14762 (n°8 pagine);
 - Doc.alleg.n°7 - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla ditta [REDACTED] (n°3 pagine);
 - Doc.alleg.n°7a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla Nota di Trascrizione del 13/05/2019 Reg.Partic. n°6597 Reg.Gen. n°10009 (n°10 pagine);
 - Doc.alleg.n°8 - Banca dati delle quotazioni immobiliari (per edifici ad uso residenziale) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Jesi (AN), 1° semestre 2019;
 - Doc.alleg.n°9 - Certificato di Destinazione Urbanistica del 12/03/2020 (prat. n°26/2020/CERT) rilasciato dal Comune di Jesi (AN) (n°23 pagine);
 - Foto alleg.dalla n°1 alla n°28 - Fotografie dello stato attuale dei beni immobili oggetto di stima scattate in data 06/06/2019 ed in data 28/02/2020.
-
-

Fotografie dello stato attuale dei beni immobili
oggetto di stima scattate in **data 06/06/2019** ed in **data 28/02/2020**



Foto alleg. n°1 – Vista delle part.126-620-621-804-805.

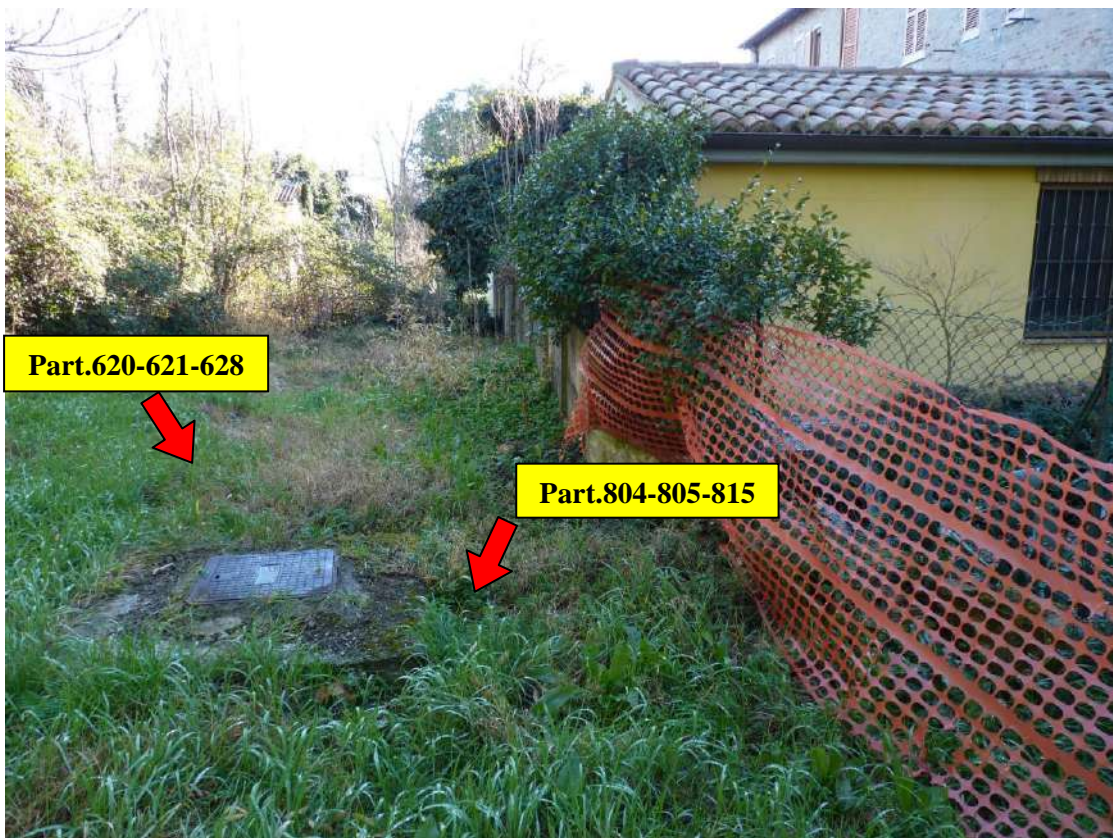


Foto alleg. n°2 – Vista delle part.620-621-628-804-805-815.

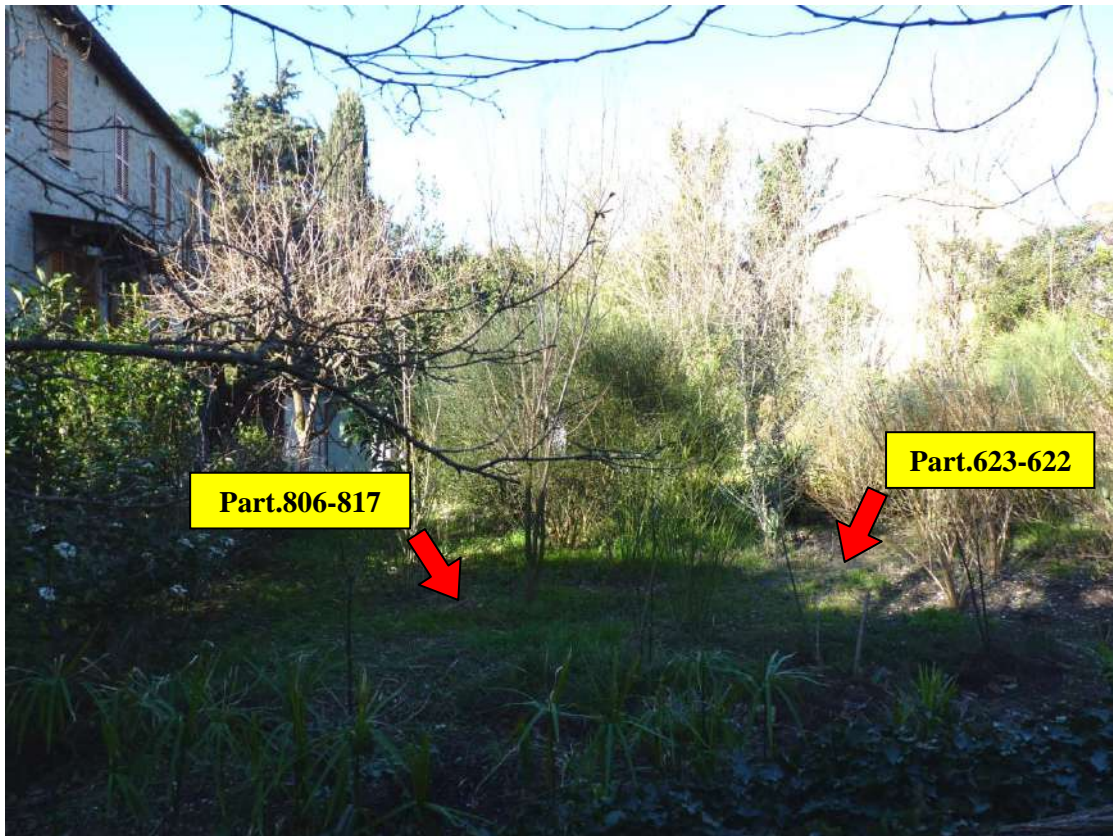


Foto alleg. n°3 – Vista delle part.806-817-623-622.



Foto alleg. n°4 – Vista delle part. 806-817-623-622.



Foto alleg. n°5 – Vista delle part.623-624-806-807.

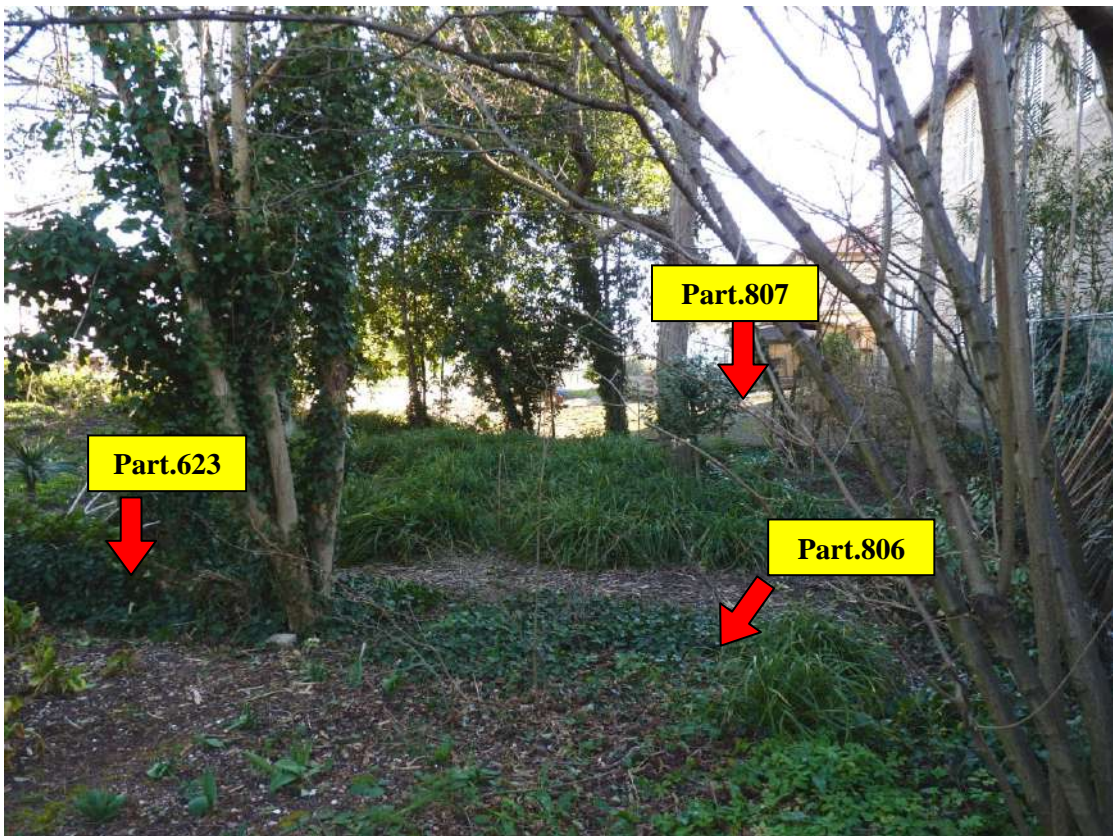


Foto alleg. n°6 – Vista delle part.623-806-807.



Foto alleg. n°7 – Vista delle part. 806-817-622-623.



Foto alleg. n°8 – Vista delle part. 624-807.

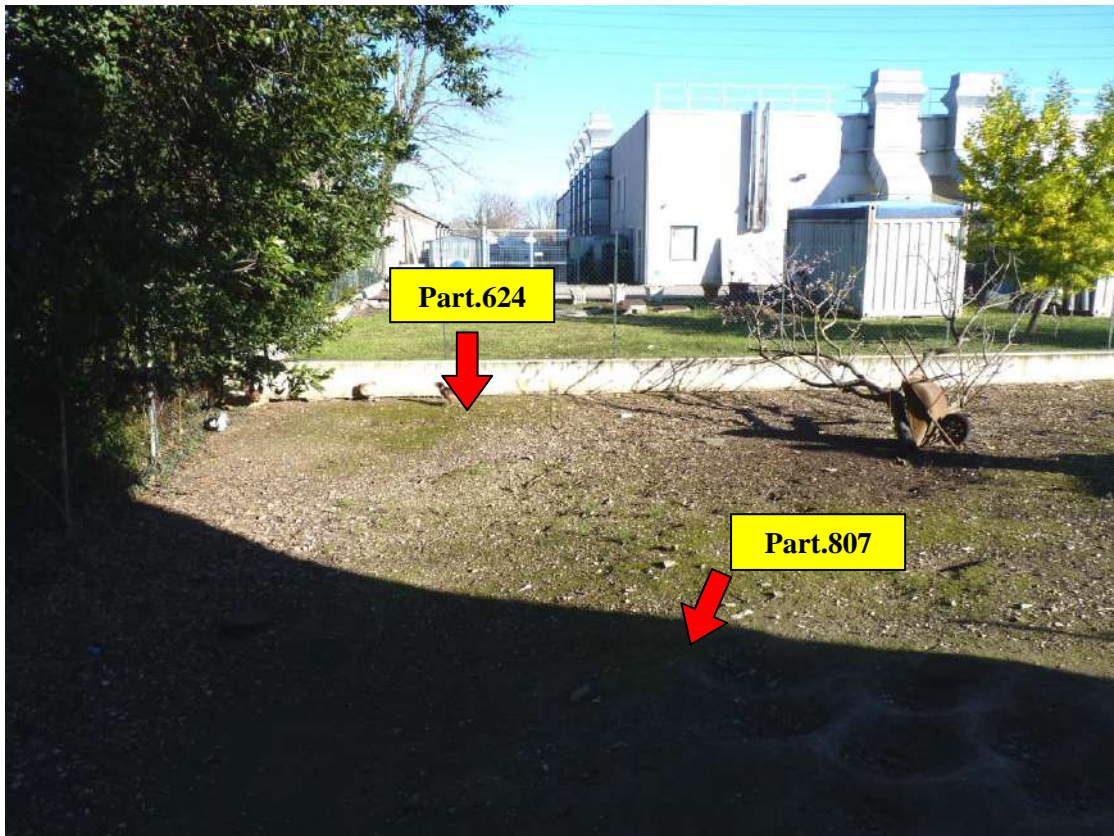


Foto alleg. n°9 – Vista delle part. 624-807.



Foto alleg. n°10 – Vista delle part. 624-625-807-808.



Foto alleg. n°11 – Vista della part.814.

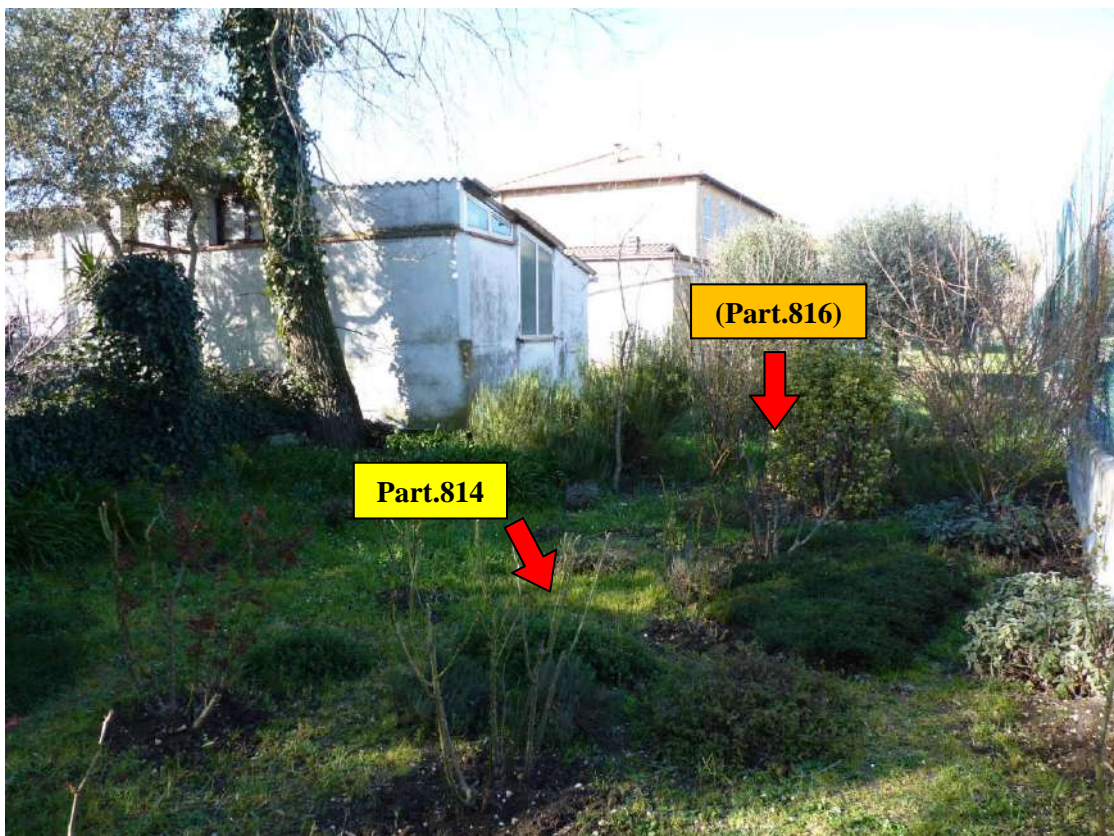


Foto alleg. n°12 – Vista della part.814 e della part.816 (quest'ultima di altra proprietà).

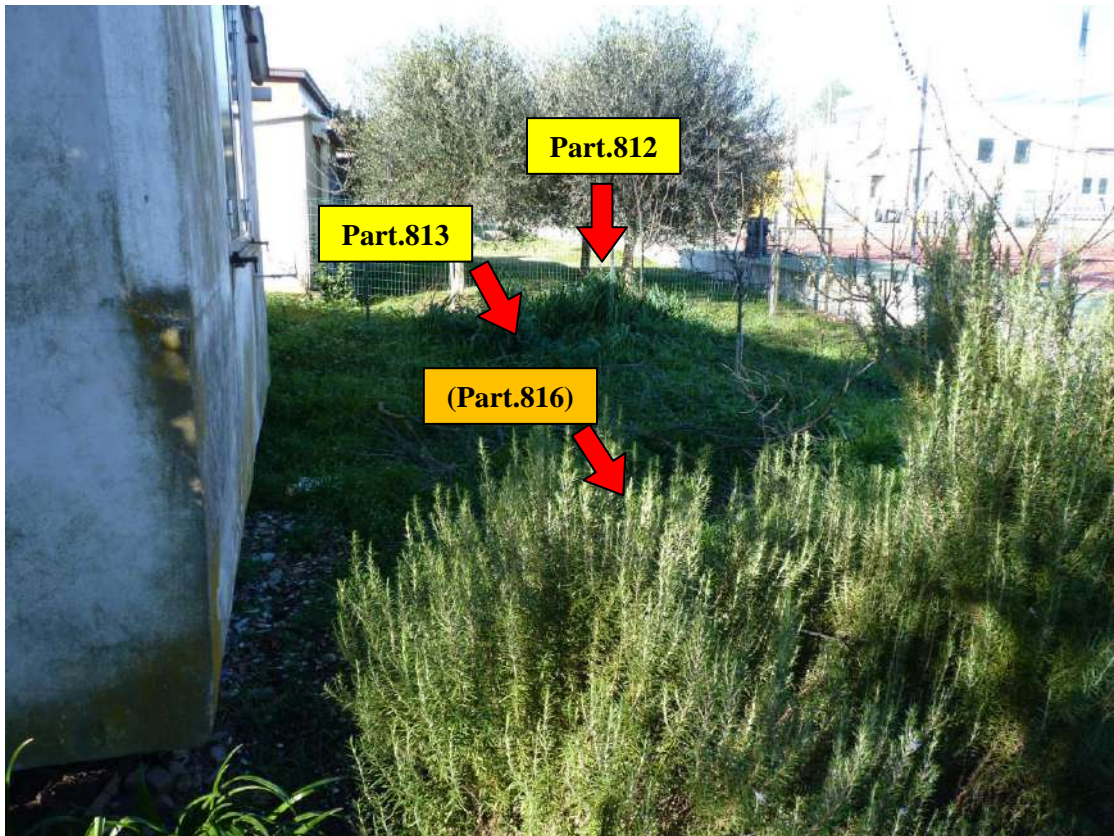


Foto alleg. n°13 – Vista delle part.813-812 e della part.816 (quest’ultima di altra proprietà).



Foto alleg. n°14 – Vista della part.813.



Foto alleg. n°15 – Vista della part.813 e della part.816 (quest'ultima di altra proprietà).

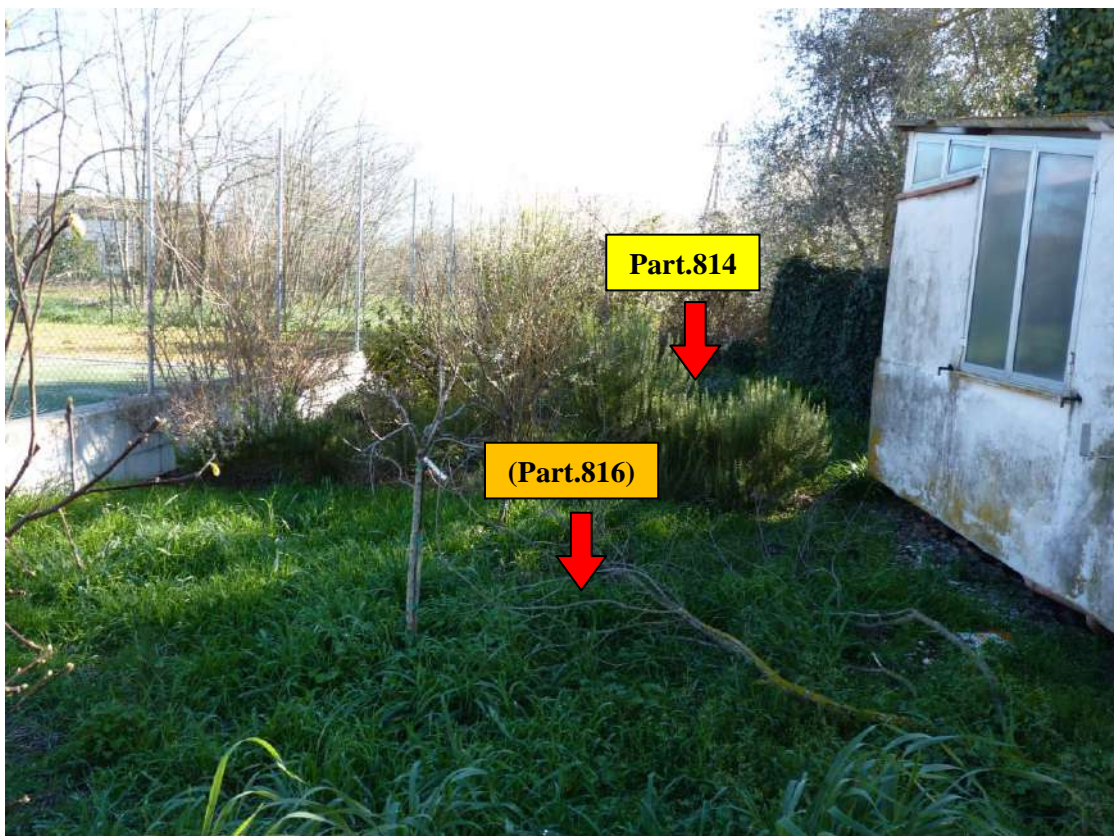


Foto alleg. n°16 – Vista della part.814 e della part.816 (quest'ultima di altra proprietà).

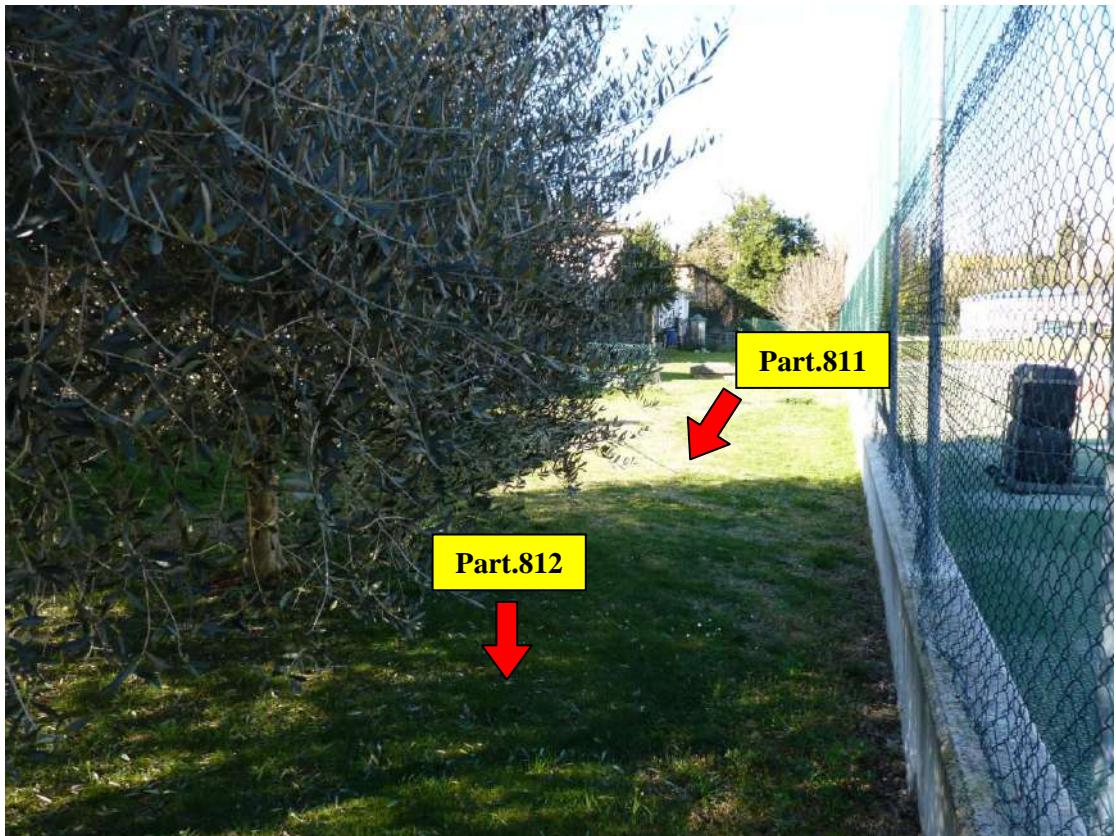


Foto alleg. n°17 – Vista delle part.812-811.

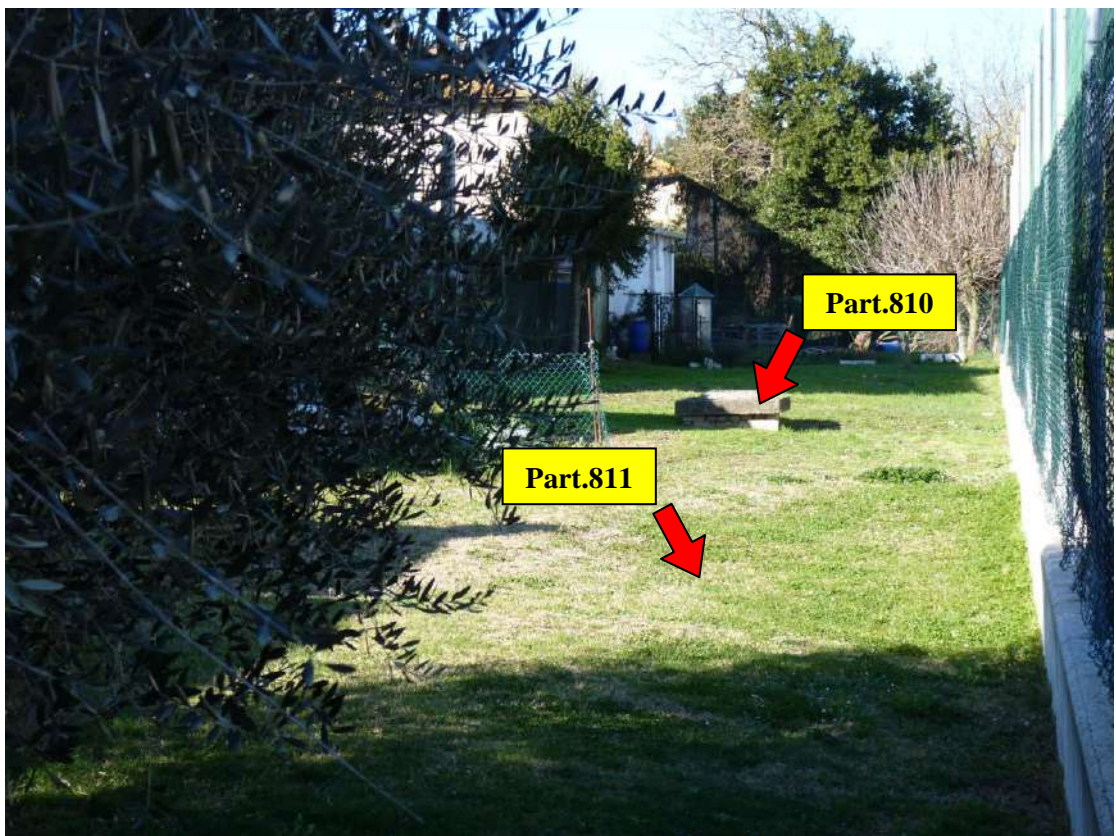


Foto alleg. n°18 – Vista delle part.811-810.



Foto alleg. n°19 – Vista delle part.811-810.



Foto alleg. n°20 – Vista delle part.810-809-626

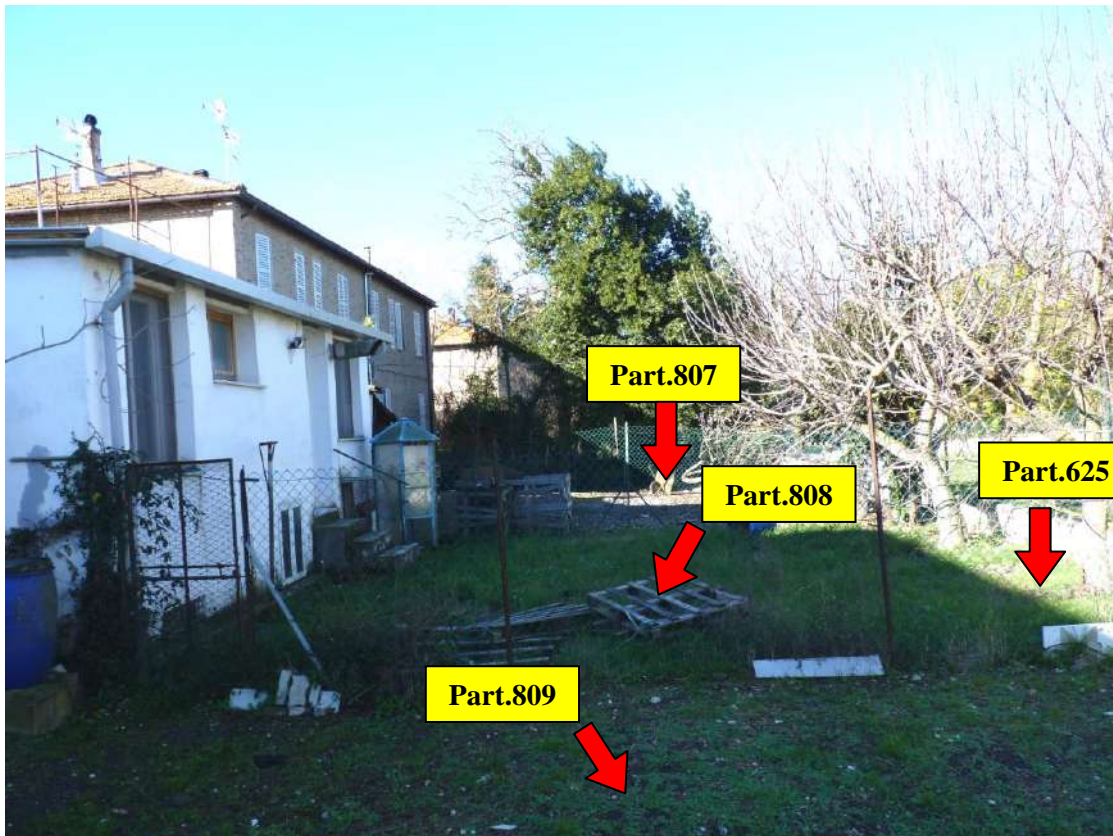


Foto alleg. n°21 – Vista delle part.809-808-807-625.

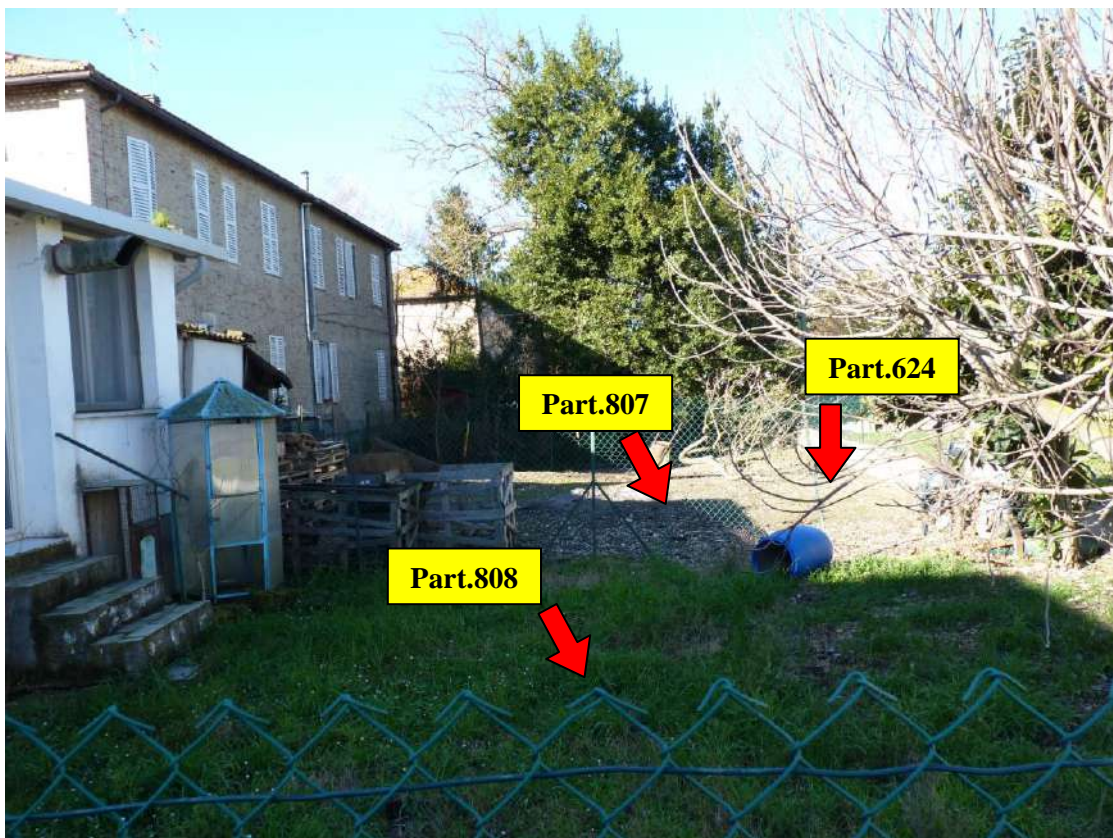


Foto alleg. n°22 – Vista delle part.808-807-624.



Foto alleg. n°23 – Vista delle part.809-810-626.



Foto alleg. n°24 – Vista delle part.810-811.



Foto alleg. n°25 – Vista delle part.811-812.

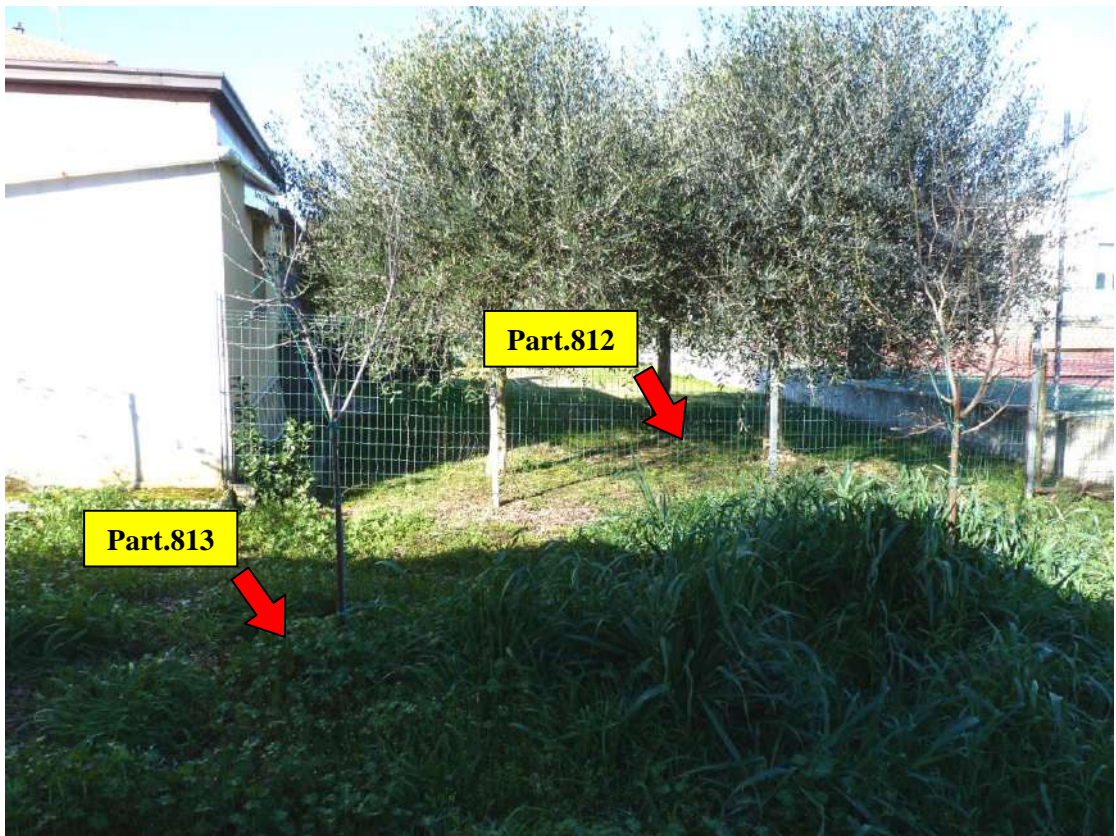


Foto alleg. n°26 – Vista delle part.813-812.

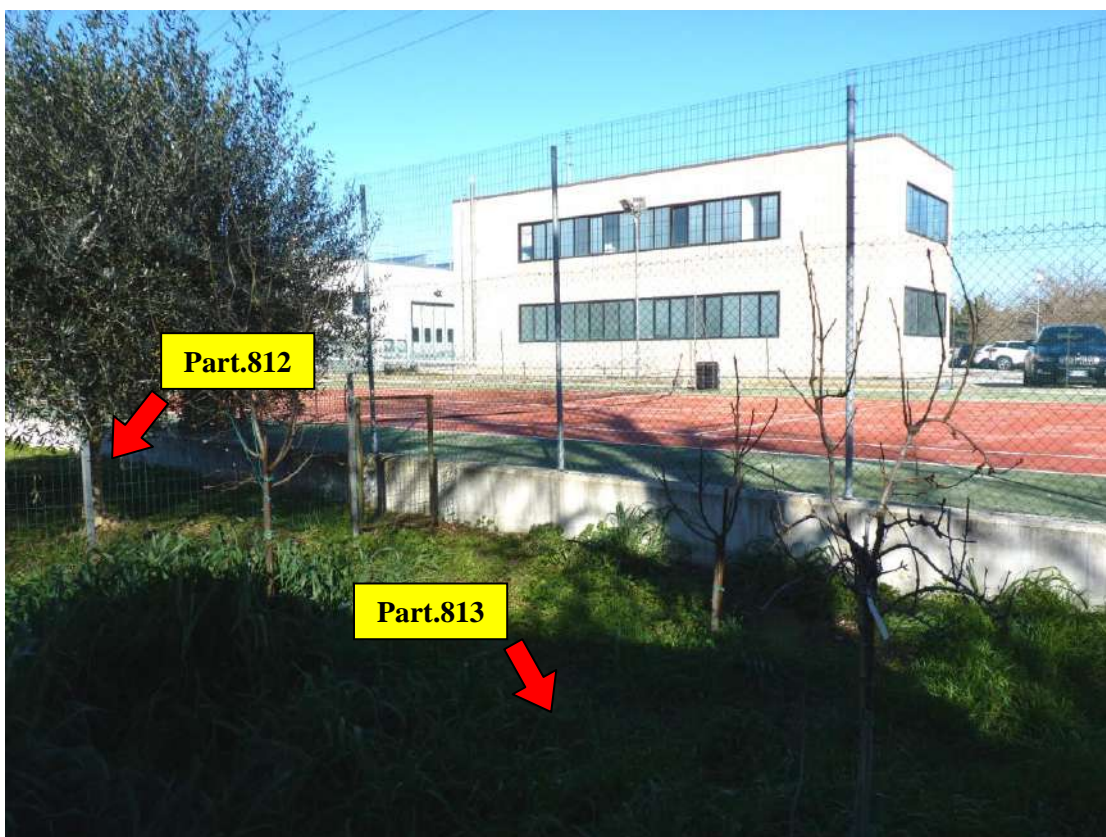


Foto alleg. n°27 – Vista delle part.812-813.

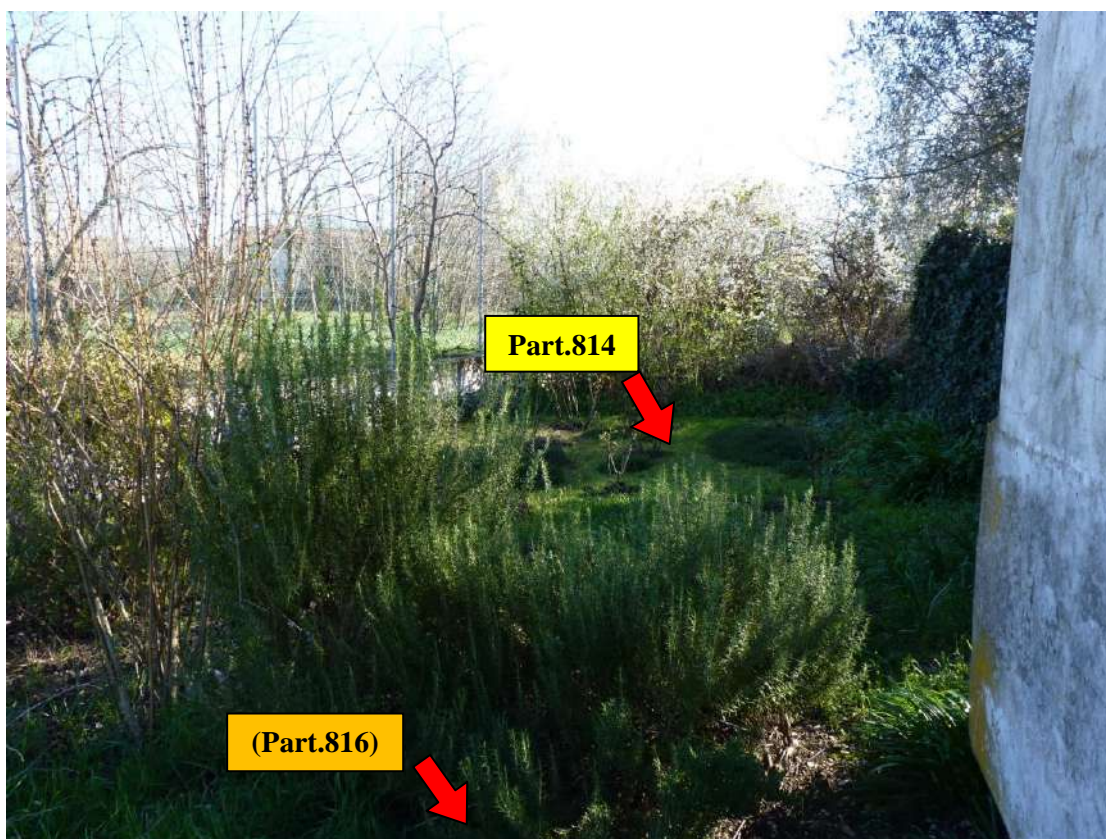


Foto alleg. n°28 – Vista delle part.814 e della part.816 (quest'ultima di altra proprietà).