
TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Fallimenti e procedure concorsuali

Perizia dello stimatore Arch. Corrado Baldelli, nell'interesse del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] **Fall. n. 60/2008, Curatore Avv. Luca Ricottilli**

Ancona lì, 16/10/2024

Arch. Corrado Baldelli

SOMMARIO

Sommario

INCARICO	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
TITOLARITÀ	4
CONFINI	4
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI.....	7
STATO CONSERVATIVO	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, VINCOLI.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	10
STATO DI OCCUPAZIONE	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	12
NORMATIVA URBANISTICA	12
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	15
ELENCO ALLEGATI:.....	19

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Corrado Baldelli, con studio in Via Indipendenza n. 9,60121 Ancona (AN), email corrado.baldelli@studiobaldelli.it PEC corrado.baldelli@archiworldpec.it, [REDACTED] 200022, su istanza del Curatore Avv. Luca Ricottilli è stato nominato perito stimatore per conto della procedura fallimentare, giusto provvedimento del Giudice Delegato presso il Tribunale di Ancona del 20.10.2023.

PREMESSA

I beni oggetto della presente stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Opificio industriale sito nel comune di Santa Maria Nuova (An) – Via Risorgimento n. 4
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo sito nel comune di Santa Maria Nuova (An) – adiacente al bene 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

L'immobile oggetto di stima è un opificio industriale sito nel Comune di Santa Maria Nuova (AN) in via Risorgimento n.4, che si sviluppa su quattro piani.

Come si dirà in seguito, le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile non consentono con esattezza di stabilire a cosa esattamente fossero adibiti e destinati i piani predetti.

Dalle precedenti perizie di stima, eseguite anche ai fini dei contenziosi che hanno interessato la società poi fallita, si desume che:

- il piano seminterrato era al tempo adibito a magazzino e laboratorio;
- al piano terra erano ubicati gli uffici di servizio al magazzino, oltre ad un secondo laboratorio;
- al piano primo erano presenti gli uffici amministrativi, con l'aggiunta di una terrazza di elevate dimensioni;
- un secondo piano dove sono tutt'oggi presenti più locali in corso di costruzione, con buona parte degli elementi costruttivi rimasti al grezzo;

All'esterno dell'immobile è inoltre presente anche una corte esclusiva.

Per il bene in questione sono stati eseguiti più accessi nelle date del 18/10/2023, 20/02/2024, 04/06/2024, anche in concomitanza dei sopralluoghi eseguiti anche dal CTU Ing. Paolo Belvederesi,

nominato nel procedimento di ATP RG. 5847/2023.

**BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) –
ADIACENTE AL BENE 1**

L'immobile oggetto di stima è un frustolo di terreno posto a valle del muro di contenimento che perimetra il soprastante bene n. 1 e geograficamente si presenta esposto a Sud.

Il terreno è sito in zona agricola e risulta attualmente intercluso da altre proprietà, in quanto in alcun modo collegato con la viabilità del Comune di Santa Maria Nuova.

Il frustolo di terreno risulta piantumato con alberature di vario genere di tipo ornamentale; non sono in atto coltivazioni.


Anche per l'esame di tale bene, si proceduto contestualmente agli accessi eseguiti per il bene n. 1.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA
RISORGIMENTO N. 4**

L'immobile oggetto della presente stima appartiene in piena proprietà al Fallimento 


**BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) –
ADIACENTE AL BENE 1**

Il terreno appartiene in piena proprietà al Fallimento 

CONFINI

**BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA
RISORGIMENTO N. 4**

L'unità immobiliare confina a est, con particella 1542 e 1614, a sud con particella 1499 a ovest con particella 47 e 48 a nord con particella 1500. Tutte le particelle ricadono nel foglio 9 del comune di Santa Maria Nuova.

**BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) –
ADIACENTE AL BENE 1**

L'unità immobiliare confina a est, con particella 1542 , a sud con particella 49 e 1351 a ovest con particella 48 a nord con particella 1335. Le particelle ricadono tutte nel foglio 9 del comune di Santa Maria Nuova.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Corte esclusiva	6.564 mq (al netto dell'ingombro delle superfici coperte)	0,05	328
Tettoia	299 mq	0,25	75
Laboratorio al piano terra	1.852 mq	1	1.852
Magazzino piano terra	100 mq	1	100
Uffici mezzanino	112 mq	1	112
Uffici al piano terra	318 mq	1	318
Uffici al piano primo	451 mq	1	451
Uffici al piano secondo	376 mq	0,60	226
Terrazza al piano primo	188 mq	0,25	47
Terrazza al piano secondo	94 mq	0,25	23
TOTALE			3532 mq

L'opificio industriale costituisce oggi un corpo unico che, tuttavia, con una serie di interventi – anche in considerazione della sua dimensione e dell'autonomo frazionamento operato tra i piani S1 e T ed il secondo – potrebbe essere diviso in plurimi locali autonomi. Sotto tale profilo, quindi, l'immobile si presenta come comodamente divisibile.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE

AL BENE 1

Destinazione	Superficie
Terreno agricolo	4610 mq

Il terreno è oggi ricompreso in un unico mappale suscettibile di frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

Si rinvia alle visure catastali allegare per le particelle:

F 9 mapp 1335 sub 1/2/3.

Si rappresenta che il titolare reale non corrisponde a quello catastale.

Attualmente, infatti, al catasto risultano ancora come intestatari i seguenti soggetti:

1. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 3333/10000;

2. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 3333/10000;

3. [REDACTED]

Diritto di proprietà per 3333/10000.

Il titolare reale, invece, è il Fallimento [REDACTED]

Sul punto si precisa infatti che l'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Pietro Ciarletta di Osimo, Rep. 11118 Racc. 4882 del 18/10/2007, con il quale l'allora società [REDACTED] ceduto anteriormente al fallimento l'opificio industriale ad un pool di società di leasing capeggiato dalla allora [REDACTED], è stato dichiarato nullo giusta sentenza del Tribunale di Ancona – Sez. distaccata di Jesi n. 285 del 03/10/2012.

La domanda giudiziale per l'accertamento della nullità del contratto di compravendita veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 24.10.2008 al n. di RP 15244, RG 25488; la sentenza del Tribunale di Ancona – Sez. distaccata di Jesi n. 285 del 3/10/2012 veniva annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 6.09.2013 al n.

di RP 2340, RG 14275.

Tale statuizione del Tribunale di Ancona – Sez. distaccata di Jesi è divenuta definitiva, in quanto confermata dinanzi alla Corte di Cassazione n. registro generale 25823/2019, pubblicata in data 08/06/2023.

Per l'effetto, il diritto di proprietà per l'intero 10000/10000 è oggi in capo al fallimento.

Con comunicazione a mezzo PEC del 29.08.2024, il Curatore ha richiesto all'ufficio preposto la volturazione catastale in favore del fallimento per l'effettiva corrispondenza a fronte del passaggio in giudicato della decisione che ha statuito la nullità della compravendita del 2007 sopra citata.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE AL BENE 1

Si rinvia alle visure catastali allegate per le particelle:

F 9 mapp 1499.

Si rappresenta che il titolare reale non corrisponde a quello catastale in quanto a catasto l'immobile risulta individuato come "Area" in quanto risultante priva di intestati.

Tale particella deriva da un frazionamento del 16/02/2002 Pratica n. 5999 in atti dal 16/02/2002 (n. 425.1/2002) per distacco dalla particella precedente di cui era parte anche la particella 1335.

Tale denominazione viene attribuita d'ufficio laddove non vengano effettuate denunce da parte dei proprietari quando l'agenzia periodicamente procede alla bonifica delle banche dati.

Deve essere pertanto prodotta in catasto un'istanza di riassegnazione della proprietà con allegata documentazione comprovante la proprietà risalente al titolo precedente in forza del frazionamento prot. Age entrate 5999 nel 16/02/2002.

Ci si rifà pertanto a quanto riportato nella perizia sul punto svolta dall'arch. Dominici nella perizia di stima redatta su incarico del precedente curatore fallimentare avv. Piero Novelli.

Posto che il titolare reale è rimasto dunque la società [REDACTED]
Diritto di proprietà per l'intero 1000/1000

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano
	9	1335	1		BCNC	--	--	-- mq	--	T
	9	1335	2		D1	--	--	-- mq	18.551,90 €	S1-T-1
	9	1335	3		F3	3	--	-- mq	-- €	2

Corrispondenza catastale

Come anche già attestato nell'atto a rogito Notaio Dott. Pietro Ciarletta di Osimo, Rep. 11118 Racc. 4882 del 18/10/2007, poi dichiarato nullo per le ragioni sopra esposte, sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate.

Tuttavia, rimane la discrepanza nell'intestazione del bene come già riferito al paragrafo precedente sulla cronistoria dei dati catastali.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) –

ADIACENTE AL BENE 1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	1499			AREA		4610			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

L'immobile si trova in uno stato di conservazione normale unicamente per quanto riguarda le strutture esterne esistenti.

La parte interna dell'opificio, invece, è stata oggetto di numerosi e ripetuti atti di depredamento e vandalismo, che hanno danneggiato le finiture e gli impianti in maniera importante.

In particolare sono stati profondamente danneggiati i locali ad uso ufficio, i bagni, le vetrate sono state divelte e risultano allo stato inutilizzabili. Gli impianti, compresi quelli di sollevamento, sono stati oggetto di spoliatura.

All'esterno le superfici asfaltate risultano oggi disconnesse e compromesse, così come le aree della corte e le recinzioni perimetrali; il muro di recinzione è stato oggetto di smottamento.

Allo scopo è stata redatta una perizia di stima dei costi di ripristino dell'immobile, eseguita dal CTU Ing. Paolo Belvederesi, nominato nel procedimento di Accertamento tecnico preventivo RG 5847/2023.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE

AL BENE 1

Si tratta di un terreno agricolo non utilizzato a causa della sua acclività.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, VINCOLI

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

Non risultano servitù gravanti sul bene.

Non risultano peraltro vincoli di natura urbanistica.

Si rappresenta che i vincoli relativi alla convenzione di lottizzazione risalenti al 1979 sono oramai decaduti in quanto mai rinnovati.

La convenzione con il comune di Santa Maria Nuova si è conclusa con il collaudo delle opere relative alla stessa avvenuto nel 2004.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE

AL BENE 1

Non risultano servitù gravanti sul bene.

Non risultano peraltro vincoli di natura urbanistica.

Si rappresenta che i vincoli relativi alla convenzione di lottizzazione risalenti al 1979 sono oramai decaduti in quanto mai rinnovati.

La convenzione con il comune di Santa Maria Nuova si è conclusa con il collaudo delle opere relative alla stessa avvenuto nel 2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

Struttura in cemento armato con plinti, pilastri e travi di collegamento.

Esposizione: il bene è esposto su quattro lati, nord, est, sud e ovest.

Altezza interna utile: mt 4,45 piano seminterrato – mt 5 piano terra – mt 2,90 piano primo

Str. verticali: struttura di elevazione in cemento armato con travi e pilastri. Solai: latero cemento.

Copertura: piana in latero cemento.

Manto di copertura: guaina bituminosa.

Pareti esterne ed interne: in parte in pannelli prefabbricati di cls, parte in cemento armato faccia a vista. Pareti interne in laterizio e cartongesso

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ad ante a battente in alluminio, porte interne in legno.

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti gli impianti, idrico, riscaldamento, elettrico sono parte sottotraccia e parte a vista.

Gli impianti non sono funzionanti

Terreno esclusivo: corte

Posto auto: L'ampia corte permette la sosta delle vetture, ma non sono individuabili e definiti dei posti auto nella corte.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE AL BENE 1

Trattasi di terreno agricolo privo di costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

L'immobile risulta libero.

**BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE
AL BENE 1**

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA
RISORGIMENTO N. 4**

L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al [REDACTED] in virtù di:

- 1) Atto di regolarizzazione di “Società di fatto” mediante trasformazione in “Società per Azioni” a rogito del Notaio Gaetano Polimeni di Ancona in data 2/05/1988, Rep. 15755/1137, registrato e trascritto nei Registri immobiliari di Ancona in data 12/05/1988 al n. 4963 R.P.;
- 2) Verbale di assemblea straordinaria a a rogito del Notaio Gaetano Polimeni di Ancona in data 13/07/1988, Rep. 18629/1156, registrato e trascritto nei Registri immobiliari di Ancona in data 15/07/1988 al n. 7380 R.P. con conferimento di immobile.

**BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE
AL BENE 1**

Si riporta quanto già indicato.

Si rappresenta che il titolare reale non corrisponde a quello catastale in quanto a catasto l'immobile risulta individuato come “Area” in quanto risultante priva di intestati.

Tale particella deriva da un frazionamento del 16/02/2002 Pratica n. 5999 in atti dal 16/02/2002 (n. 425.1/2002) per distacco dalla particella precedente di cui era parte anche la particella 1335. Tale denominazione viene attribuita d'ufficio laddove non vengano effettuate denunce da parte dei proprietari quando l'agenzia periodicamente procede alla bonifica delle banche dati.

Deve essere pertanto prodotta in catasto un'istanza di riassegnazione della proprietà con allegata documentazione comprovante la proprietà risalente al titolo precedente in forza del frazionamento prot. Age entrate 5999 nel 16/02/2002.

Ci si rifà pertanto a quanto riportato nella perizia sul punto svolta dall'arch. Dominici nella perizia di stima redatta su incarico del precedente curatore fallimentare avv. Piero Novelli.

Posto che il titolare reale è rimasto dunque la società [REDACTED]

Diritto di proprietà per l'intero 1000/1000

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA
RISORGIMENTO N. 4

Iscrizioni

Non risultano iscrizioni pregiudizievoli in quanto le ipoteche nel tempo iscritte sono state annotate di cancellazione anteriormente alla dichiarazione di fallimento.

Trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita in data 02.08.2024, R.P. 12395, R.G. 17130.

Si precisa inoltre che dalle visure di conservatoria risultano con riferimento ai sub. 2 e 3 (rispettivamente opificio e unità in corso di costruzione) le trascrizioni dei vari passaggi societari che hanno interessato le società di leasing che avevano acquistato il bene 1 in virtù dell'atto a rogito notaio Ciarletta, poi dichiarato nullo e di cui si è dato conto sopra.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE
AL BENE 1

Iscrizioni

Non risultano iscrizioni pregiudizievoli in quanto le ipoteche nel tempo iscritte sono state annotate di cancellazione anteriormente alla dichiarazione di fallimento o, comunque, non sono state rinnovate nel ventennio dalla loro iscrizione.

Trascrizioni

Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita in data 04.02.2009, R.P. 1411, R.G. 2357.

Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita in data 02.08.2024, R.P. 12395, R.G. 17130.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA
RISORGIMENTO N. 4

Da un esame preliminare della collocazione nel PRG della particella in oggetto si può desumere quanto segue.

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico secondo P.R.G., la particella costituente il bene in oggetto è compresa nella ZTO "B" con sottozona d'ambito **IB8A** (ubicato a Collina) "Sono ambiti per conservazione, riattivazione e l'ampliamento degli impianti produttivi esistenti" i cui parametri urbanistici sono indicati all'art. 52.2B delle NTA del PRG (ambiti totalmente o parzialmente produttivi e terziari).

Quindi il PRG prevede la classificazione finalizzata alla conservazione, riattivazione e ampliamento degli impianti produttivi esistenti anche mediante nuove edificazioni.

Le destinazioni per l'ambito IB8A previste sono rispettivamente:

- Esercizi commerciali EDV, M1/A, M1/E e pubblici esercizi;
 - EDV sono gli esercizi di vicinato con superfici di vendita fino a 150 mq.
 - M1/A media struttura inferiore di vendita, settore alimentare o misto, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq.
 - M1/E media struttura inferiore di vendita, settore non alimentare, con superficie di vendita tra 151 e 600 mq.
- Attività produttiva di servizio;
- Attività produttiva artigianale compatibile con la residenza;
- Uffici privati;
- Uffici pubblici;
- Servizi e attrezzature collettive di interesse comune;
- Verde privato;
- Esposizioni merceologiche;
- Magazzini;
- Depositi a cielo aperto;
- Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- Verde privato;
- *Indici permessi*

Nell'ambito IB8A si attua di norma per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- Superficie coperta massima (S.c.) ammessa è del 40% della S.f.;
- Indice di utilizzazione fondiaria (U.f.) ammessa è del 0,60 mq/mq;
- I piani consentiti sono il piano interrato, piano terreno e primo piano;
- L'altezza massima (H) consentita è di 8,50 ml;
- Il distacco dai confini (D.c.) minimo è di 10,00 ml;
- La distanza dalla strada provinciale (D.c.) minima è di 20,00 ml.

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE

AL BENE 1

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Santa Maria Nuova classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima come zona omogenea "E" Agricola ambito T4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile anche se al momento è privo di impianti.

L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 26/78 rilasciata in data 12 settembre 1978;
- Concessione Edilizia n. 41/88 rilasciata in data 05 ottobre 1988;
- Concessione Edilizia n. 59/90 rilasciata in data 11 settembre 1990;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 132/C rilasciata in data 06 novembre 1995;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 24 luglio 1996, prot. n. 6527, numero assegnato 84/96;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 26 luglio 1996, prot. n. 6528, numero assegnato 85/96;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 04 marzo 1997, prot. n. 9885, numero assegnato 144/96;
- Denuncia di inizio attività presentata in data 28 giugno 1997, prot. n. 6569, numero assegnato 71/97;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 76/98 rilasciata in data 28 agosto 1998;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 171/01 rilasciata in data 28 gennaio 2002;
- Autorizzazione n. 04/01 rilasciata in data 28 gennaio 2002;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 74/02 rilasciata in data 29 luglio 2002;
- Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili n. 14/03 rilasciata in data 15 febbraio 2003;
- Autorizzazione n.15/03 rilasciata in data 15 febbraio 2003;
- Domanda per il rilascio del certificato di agibilità consegnato in data 20 giugno 2007, con conseguente rilascio del certificato di agibilità in data 25 giugno 2007, prot. n. 4834/07.

Dall'analisi delle citate Pratiche Edilizie effettuato anche dai tecnici che hanno effettuato le precedenti perizie e CTU l'immobile risulta regolare.

Lo scrivente non ha effettuato il rilievo geometrico del complesso immobiliare ma si è limitato ad una verifica a vista.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE ed in vista dell'eventuale atto di trasferimento si procederà alla sua esecuzione ove ritenuto necessario dal notaio rogante, stante lo stato di assenza degli impianti a seguito degli atti vandalici perpetrati.

Per la vendita del bene n. 2, si procederà con la richiesta del certificato di destinazione urbanistica prima della redazione del rogito notarile in considerazione della durata annuale dello stesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza;
- regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici;
- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In particolare, essendo il bene 2 (frustolo di terreno) un lotto intercluso adiacente al muro di sostegno del bene 1 e date le caratteristiche di forte acclività che lo rendono non adatto all'uso agricolo, si è ritenuto di creare un unico lotto di alienazione che, quindi, ricomprenderà sia l'opificio industriale che il frustolo di terreno adiacente.

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Santa Maria Nuova (AN) in via Risorgimento n. 4 e si sviluppa su quattro livelli.

Le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile, non consentono con esattezza di stabilire a cosa esattamente fossero adibiti e destinati i piani predetti.

Dalle precedenti perizie di stima, eseguite anche ai fini dei contenziosi che hanno interessato la società poi fallita, si può desumere che:

- il piano seminterrato era al tempo adibito a magazzino e laboratorio;
- al piano terra erano ubicati gli uffici di servizio al magazzino, oltre ad un secondo laboratorio;
- al piano primo erano presenti gli uffici amministrativi, con l'aggiunta di una terrazza di elevate dimensioni;
- un secondo piano dove sono tutt'oggi presenti più locali in corso di costruzione, con buona parte degli elementi costruttivi rimasti al grezzo;

All'esterno dell'immobile è inoltre presente anche una corte esclusiva.

Il lotto ha una forma irregolare che si poggia su un versante collinare di forte acclività trasversale (Nord-Sud). L'accesso avviene da monte.

La recinzione è costituita da un muretto in calcestruzzo che fa da base ad una parte in profili metallici.

È presente all'ingresso un cancello carrabile, dotato di apertura automatizzata e un cancelletto pedonale apribile anch'esso elettronicamente a distanza.

La superficie della corte è quasi completamente asfaltata consentendo il transito dei mezzi di trasporto su tutti i lati del complesso ed è dotata di illuminazione esterna.

Sono presenti numerose opere di sostegno del terreno, che presentano nel caso del muro a valle dei sintomi di cedimento.

Nella zona non sono presenti altri fabbricati con destinazione industriale o produttiva poiché, infatti, l'opificio si trova in prossimità del centro abitato.

L'edificio è realizzato a gradoni ad assecondare l'acclività del terreno.

Una parte, quella al piano inferiore, è costituita da due grandi laboratori artigianali con magazzini e servizi di supporto con i due piani ben collegati tra loro attraverso scale, un ascensore e montacarichi di supporto, questi ultimi però rimasti pesantemente danneggiati dalle opere di vandalizzazione sopra descritte.

La struttura dei locali, (così come quella dell'intero complesso), è realizzata in calcestruzzo armato a telaio.

Il piano seminterrato ha un solaio di copertura in predalles, mentre il laboratorio al piano terra si presenta controsoffittato con pannelli in lamiera ondulata, che non fa evincere la natura strutturale (che si presume prefabbricata) del solaio.

Gli infissi sono in alluminio.

Come anticipato l'immobile è stato oggetto di atti vandalici ripetuti nel tempo ed è stato privato di gran parte degli infissi e delle finiture interne; inoltre, nel tempo sono rimasti evidentemente omessi una serie di interventi di manutenzione straordinaria.

Tutti gli impianti (ove non asportati) non sono funzionanti e, di fatto, sono da rifare completamente.

Esternamente è presente una tettoia di carico, realizzata con una struttura prefabbricata in acciaio e pannelli a sandwich con copertura in lamiera ondulata.

Sul lato monte, prospiciente su via Risorgimento, è localizzata la volumetria degli uffici disposto

su tre livelli.

Al piano terra, erano collocati gli uffici di servizio ai magazzini e al laboratorio; al piano primo, erano collocati gli uffici amministrativi con l'ingresso al calzaturificio ed è presente un'ampia terrazza; infine, al secondo piano, si trovano dei locali ancora in corso di costruzione e un terrazzo, con le finiture degli elementi costruttivi interni rimasti al grezzo.

Anche questa parte dell'immobile è stata oggetto di vandalismi e spoliazioni.

Considerando lo stato di conservazione del bene (conseguente ai danneggiamenti ed alle spoliazioni subite nonché dall'omissione di interventi di manutenzione ordinaria), la sua dimensione, nonché la collocazione geografica, il valore del cespite industriale finisce per coincidere con il valore della volumetria dallo stesso espressa, intesa come edificabilità dell'area piuttosto che come edificio in sé considerato.

Si ritiene allora che, data la posizione periferica rispetto al centro abitato e la dimensione dell'immobile, tale valore si attesti sui 150 €/mq, pari al 10% del valore di immobili simili - in pratica pari alla potenzialità edificatoria - tenendo conto anche della dimensione del bene in oggetto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

BENE N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE AL BENE 1

Si tratta di un lotto di terreno agricolo in forte acclività intercluso tra altri lotti di terreno agricolo sottostante il muro di sostegno dell'opificio.

E' inutilizzato in quanto non può essere usato a fini agricoli perché troppo acclive mentre ha una sua valenza di mitigazione dell'impatto del muro di sostegno della corte del bene 1.

Non ha pertanto un valore in sé ma ne acquista considerando la sua complementarietà al bene 1, relativamente alla facilitazione delle manutenzioni del muro.

Tale valore si può considerare pari alla metà del valore agricolo posto in € 1,8 al mq.

Data la dimensione modesta del terreno si può attribuire un valore forfetario legato, come detto, all'utilizzo funzionale alla mitigazione dell'impatto del sovrastante muro ed alla disponibilità di area per l'appoggio del cantiere di eventuale manutenzione dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – VIA RISORGIMENTO N. 4	3532 mq	150,00 €/mq	€ 529.800	100,00%	€ 529.800
Bene N° 2 - TERRENO AGRICOLO SITO NEL COMUNE DI SANTA MARIA NUOVA (AN) – ADIACENTE AL BENE 1	4.610 mq	corpo	€ 5.000	100,00%	€ 5.000
Valore di stima:					€ 534.800

Per tutto quanto sopra esposto, il valore definitivo di stima è pari arrotondato ad **€ 535.000**.
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto stimatore resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 16/10/2024.

Lo Stimatore
Arch. Corrado Baldelli

ELENCO ALLEGATI:

1. documentazione catastale immobile e pertinenze bene 1;
2. documentazione catastale immobile bene 2;
3. Visura ipotecaria;
4. documentazione fotografica;
5. collaudo OOUU convenzione lottizzazione 2004;
6. perizia arch. Dominici;
7. elenco cronologico pratiche per realizzazione immobile [REDACTED] in atti c/o comune di S.M. Nuova;
8. 26.78 concessione edilizia per costruzione casa colonica + due varianti + autorizzazione d'uso per capannone agricolo;
9. 34.80 concessione per costruzione cabina ENEL + 91.90 concessione in variante;
10. 132C.85 condono edilizio per ampliamento e variazione destinazione d'uso;
11. 41.88 concessione edilizia per ampliamento + 59.90 concessione variante + 84.96 dia variante;
12. 85.96 DIA REALIZZAZIONE PARETI INTERNE PIANO TERRA + 71.97 DIA IN VARIANTE;
13. 76.98 CONCESSIONE EDILIZIA PER AMPLIAMENTO REALIZZAZIONE SPACCIO AZIENDALE;
14. 4.01/171.01 COSTRUZIONE TETTOIA + 15.03 VARIANTE;
15. 41.88 AGIBILITA';
16. 54.19 SCIA BONIFICA AMIANTO E SANATORIA DIVISIONE INTERNA.