

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 58/2025 AD Forniture S.r.l. in Liquidazione

Oggetto: perizia estimativa relativa ad un edificio produttivo con annessa corte, sito in Monsano (AN) in via Aosta n. 14.

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in [REDACTED] a seguito dell'incarico ricevuto dalla dott. Barbara Filiponi, nominata Liquidatrice della procedura di cui sopra, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

CATASTO FABBRICATI

[REDACTED] Comune di Monsano - Foglio 15 particella 144 sub. 3 - cat.

D/7 - rendita € 2497,94; via Aosta n. 14 - piano terra.

Capannone artigianale/industriale al piano terra con corte annessa

Intestatario:

ADFORNITURE S.r.l. in liquidazione prop. per 1/1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di perizia è un piccolo edificio industriale/artigianale posto all'interno della zona industriale di Monsano, nella parte che fiancheggia la S.P. 76. L'immobile è parte di un fabbricato di maggior consistenza che è stato poi frazionato. L'accesso avviene da via Aosta sulla corte esclusiva; sia verso strada che verso i confinanti, sono presenti recinzioni. Da notare che il lato nord ha a contatto la strada interna di accesso all'altra parte di capannone, che ha un diritto di passaggio. Il fabbricato si compone della parte produttiva e della zona uffici, oltre che di una piccola costruzione sul lato anteriore per alloggiare il compressore dell'aria. La costruzione è in via Aosta, una strada che non sbocca direttamente sulla Provinciale 76, ma ne è a pochi passi. L'immobile risale agli anni '70, ha struttura portante in c.a. con tamponamenti in blocchetti di laterizio a

faccia vista sul lato esterno e intonacati e tinteggiati sul lato interno. La copertura è del tipo con solaio a volta e tiranti in acciaio e sovrastante manto di tegole tipo Marsigliesi in laterizio. Il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, la porta di accesso è del tipo in acciaio con tamponamento di lamiera sandwich. Gli uffici sono stati aggiornati recentemente, con la posa di nuovi pavimenti, finestre in PVC con vetro termico e bagni, ricavati nella stanza verso nord e demolizione del vecchio blocco servizi all'interno del capannone. Questo intervento non risulta segnalato in Comune e nemmeno in Catasto. Le condizioni generali

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

L'immobile risulta edificato a seguito di rilascio dei seguenti permessi:

- 1) Licenza Edilizia n. 1221 del 14/04/1971 per costruzione laboratorio artigianale
- 2) Licenza Edilizia n. 1 del 26/01/1972 per ampliamento
- 3) Agibilità n. 1432 del 13/04/1972.
- 4) Deposito al Genio Civile del 02/05/1972
- 5) Autorizzazione del Genio Civile del 13/06/1972
- 6) Licenza Edilizia n. 29/74 del 29/04/1974 per ampliamento
- 7) Deposito variante al Genio Civile del 05/12/1975
- 8) Deposito 2° variante al genio Civile del 09/11/1976
- 9) Concessione Edilizia n. 03/94 per divisione immobile
- 10) Agibilità del 21/03/1994
- 11) Concessione Edilizia in sanatoria n. 31/96 del 08/07/1997
- 12) Agibilità n. 23/2004 del 04/11/2004
- 13) Certificato impianto termico
- 14) Certificato impianto elettrico

INDIVIDUAZIONE P.R.G.

La zona in cui ricadono gli edifici in oggetto è classificata Zona D/2, ovvero a destinazione artigianale/industriale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestazione di Prestazione Energetica colloca l'immobile in classe F, come da APE redatto dall'ing. [REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona, allegato all'atto di compravendita.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

La verifica degli immobili ha rilevato la seguente difformità: sono stati eliminati i bagni nella del capannone posti in aderenza agli uffici, ricavandone di nuovi nella stanza adiacente già destinata a ufficio. L'intervento è sanabile con la presentazione di una CILA tardiva e della relativa variazione catastale. I costi relativi a tali pratiche sono i seguenti:

- a) Rilievo e restituzione grafica € 300,00
- b) redazione CILA € 1.200,00
- c) variazione catastale € 500,00
- d) IVA 22%
- e) Cassa Geometri 5%
- f) Oblazione € 1.000,00
- g) Diritti comunali per deposito CILA € 80
- h) Diritti catastali € 70

Totale € 3.712,00, che arrotondano per eccesso a € 4.000,00

ELENCO FORMALITA' ANNOTATE

Risultano annotate le seguenti formalità:

- 1) Compravendita a rogito notaio [REDACTED] rep. 23691/12012 del 16/05/2022 in cui [REDACTED] vende a ADFORNITURE S.r.l. con sede [REDACTED] l'immobile in Monsano via Aosta 14, individuato al foglio 15 mappale 144 sub 3. Atto iscritto in Ancona in data 23/05/2022 al n. 8235.del Registro Particolare.

- 2) Ipoteca volontaria a rogito notaio [REDACTED] rep. 23692/12013 del 16/05/2022 a favore di [REDACTED] contro ADFORNITURE S.r.l. con sede [REDACTED] Atto iscritto in Ancona in data 23/05/2022 al n. 1767 del Registro Particolare.
- 3) Scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio [REDACTED] rep. 47015/8158 del 30/05/2023 per "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a favore di [REDACTED] e contro ADFOTNITURA S.r.l. con sede [REDACTED] Atto trascritto in Ancona al n. 8414 del 05/06/2023 del Registro Particolare.
- 4) Verbale di assemblea della ADFORNITURE S.r.l. per: 1) scioglimento anticipato della società ADFORNITURE s.r.l.; 2) nomina del liquidatore. Trascrizione al Registro Particolare n. 8279 del 29/05/2025.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La seguente valutazione viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano al momento, nella loro destinazione d'uso, considerandoli nella loro interezza, nelle loro dotazioni esterne quali i piazzali comuni, le corti e gli accessi, nelle condizioni di manutenzione attuali. Si inserisce il costo della sanatoria, pari a € 2.712,00, nell'arrotondamento applicato nella determinazione del valore finale.

STIMA AL VALORE DI MERCATO

	sup.	€/mq	importi
laboratorio	388,00	350,00	€ 135.800,00
uffici	57,00	250,00	€ 14.250,00
locale compressori	10,00	80,00	€ 800,00
area scoperta	2580,00	25,00	€ 64.500,00
		TOTALE	€ 215.350,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

canone mensile	mesi	canone annuo lordo
-------------------	------	-----------------------

reddito annuo	1.400,00	12	€16.800,00
spese per tasse, ecc.	40%		€ 6.720,00
reddito netto			€ 10.080,00
tasso di capitalizzazione	5%		€ 201.600,00

Media dei due valori = € 208.475,00

L'importo medio complessivo risulta pari a € 208.475,00, a cui si sottraggono € 4.000,00 per la sanatoria e che viene arrotondato per difetto a **€ 190.000,00**.

(euro centonovantamila/00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 13/05/2026

Geom. Maurizio Paciarotti