
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott.ssa [REDACTED]

Curatori Fallimentari

Avv. [REDACTED]

Dott.ssa [REDACTED]

Dott.ssa [REDACTED]

FALLIMENTO n.54/2020

[REDACTED] in LIQUIDAZIONE
Comuni di Fabriano (AN) e Nocera Umbra (PG)

RELAZIONE BENI IMMOBILI

OPIFICIO DI SANTAMARIA, OPIFICIO DI MARAGONE E
OPIFICIO DI GAIFANA

[REDACTED]

PERITI ESTIMATORI

ING. DORA FARANO

Tel. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

[REDACTED]

ING ANDREA RACHETTA

Tel. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

INDICE

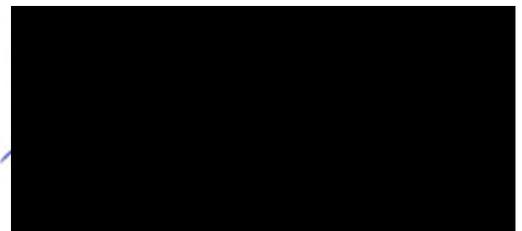
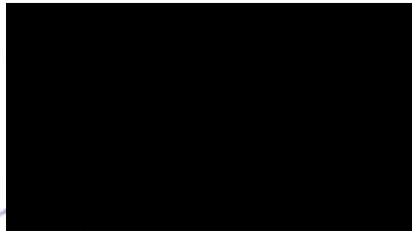
1. Incarico	pag. 5
1.1 Quesiti	pag. 5
1.2 Operazioni svolte	pag. 6
1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare	pag. 7
1.4 Formazione dei Lotti di Vendita	pag. 17
2. <u>LOTTO DI VENDITA "A" - SANTAMARIA</u>	pag. 20
2.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 21
2.1.1. Ubicazione	pag. 21
2.1.2. Accessi	pag. 25
2.1.3. Confini	pag. 26
2.1.4. Dati Catastali	pag. 26
2.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 27
2.2 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 28
2.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 28
2.2.2. Configurazione interna dell'immobile	pag. 29
2.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 31
2.2.4. Dotazioni Impiantistiche	pag. 32
2.2.5. Superfici, Altezze e Volumi	pag. 33
2.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 34
2.2.7. Ubicazione Economica	pag. 35
2.2.8. Dotazioni Condominiali	pag. 37
2.3 <u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 37
2.4 <u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
2.5 <u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 42
2.6 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 43
2.7 <u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 43
2.8 <u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 51
2.9 <u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 53
2.9.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 54

3. <u>LOTTO DI VENDITA "B" - MARAGONE</u>	pag. 61
3.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 61
3.1.1. Ubicazione	pag. 61
3.1.2. Accessi	pag. 61
3.1.3. Confini	pag. 62
3.1.4. Dati Catastali	pag. 62
3.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 62
3.2 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 64
3.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 64
3.2.2. Configurazione interna dell'immobile	pag. 64
3.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 66
3.2.4. Dotazioni Impiantistiche	pag. 66
3.2.5. Superfici, Altezze e Volumi	pag. 67
3.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 67
3.2.7. Ubicazione Economica	pag. 68
3.2.8. Dotazioni Condominiali	pag. 69
3.3 <u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 70
3.4 <u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
3.5 <u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 72
3.6 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 72
3.7 <u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 72
3.8 <u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 75
3.9 <u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 75
3.9.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 76
4. <u>LOTTO DI VENDITA "C" - GAIFANA</u>	pag. 81
4.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 82
4.1.1. Ubicazione	pag. 82
4.1.2. Accessi	pag. 82
4.1.3. Confini	pag. 82
4.1.4. Dati Catastali	pag. 83
4.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 85

4.2	<u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 86
4.2.1.	Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 86
4.2.2	Configurazione interna dell'immobile	pag. 87
4.2.3.	Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 88
4.2.4.	Dotazioni Impiantistiche	pag. 89
4.2.5.	Superfici, Altezze e Volumi	pag. 89
4.2.6.	Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 90
4.2.7.	Ubicazione Economica	pag. 90
4.2.8.	Dotazioni Condominiali	pag. 90
4.3	<u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 91
4.4	<u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
4.5	<u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 94
4.6	<u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 95
4.7	<u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	pag. 95
4.8	<u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 99
4.9	<u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 100
4.9.1.	INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 101
5.	<u>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 108

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- Allegato 1.A:** Documentazione Catastale Opificio Santa Maria
Allegato 1.B: Documentazione Catastale Opificio Maragone
Allegato 1.C: Documentazione Catastale Opificio Gaifana
Allegato 2.A: Documentazione Ipo-catastale Opificio Santa Maria
Allegato 2.B: Documentazione Ipo-catastale Opificio Maragone
Allegato 2.C: Documentazione Ipo-catastale Opificio Gaifana
Allegato 3.A: Rilievo Fotografico Opificio Santa Maria
Allegato 3.B: Rilievo Fotografico Opificio Maragone
Allegato 3.C: Rilievo Fotografico Opificio Gaifana
Allegato 4.A: Documentazione Urbanistica Opificio Santa Maria
Allegato 4.B: Documentazione Urbanistica Opificio Maragone
Allegato 4.C: Documentazione Urbanistica Opificio Gaifana
Allegato 5.A: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Santa Maria
Allegato 5.B: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Maragone
Allegato 5.C: Documentazione Vigili del Fuoco Opificio Gaifana
Allegato 6.A: Attestati Prestazione Energetica Opificio Santa Maria
Allegato 6.B: Attestati Prestazione Energetica Opificio Maragone
Allegato 6.C: Attestati Prestazione Energetica Opificio Gaifana
Allegato 7.A: Schede Tecniche Estimative Opificio Santa Maria
Allegato 7.B: Schede Tecniche Estimative Opificio Maragone
Allegato 7.C: Schede Tecniche Estimative Opificio Gaifana



TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTO ██████████ ██████████ IN LIQUIDAZIONE

Perizia di Stima dei Beni Immobili

Lotto di Vendita "A" - Santamaria

Lotto di Vendita "B" - Maragone

Lotto di Vendita "C" - Gaifana

1. PREMESSA

In data 02 dicembre 2020 i sottoscritti Dott. Ing. Dora Farano, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. ██████████ e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n° ██████████ con studio tecnico in ██████████ e Dott. Ing. Andrea Rachetta ingegnere regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. ██████████ e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n° ██████████ venivano nominati dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quali periti stimatori dei beni immobili della procedura “██████████ ██████████ IN LIQUIDAZIONE.”, corrispondente al Fallimento n°54/2020 presso il Tribunale di Ancona.

6 di 112

In pari data veniva data comunicazione della nomina agli scriventi da parte dei Curatori Fallimentari Avv. ██████████ Dott.ssa ██████████ e Dott.ssa ██████████ che trasmettevano a mezzo posta elettronica l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

Gli scriventi periti, su istanza dei Curatori Fallimentari depositata in data 02/12/2020, venivano nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa ██████████ al fine di eseguire la

stima dei beni immobili della società “ [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE” con sede in [REDACTED].

Oggetto della presente perizia estimativa sono i seguenti beni immobili intestati alla società fallita, distinti in tre differenti lotti, in funzione della collocazione geografica.

Lotto A:

Lotto B: beni immobili ubicati in Via Achille Grandi n°13, Fabriano (AN),

Lotto C:

Ciascun Lotto comprende diversi beni immobili di seguito illustrati.

1.2 Operazioni Peritali

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati sia nel Comune di Fabriano (AN) che nel Comune di Nocera Umbra (PG), in località Colle di Nocera.

Nello specifico trattasi di n°3 opifici, con vari annessi.

Esaminati i documenti presenti agli atti, è stato possibile individuare i beni immobili oggetto della procedura di Fallimento n.54/2020 “ [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE”.

Il primo opificio, denominato Santa Maria, è ubicato in Via Dante n°284 di Fabriano e corrisponde ad una porzione di fabbricato esistente, con corte esterna ed altri annessi.

Il secondo opificio, denominato Maragone, è ubicato in Via Achille Grandi n°14 di Fabriano, e corrisponde all’intero fabbricato, oltre corte esterna e vari annessi.

Il terzo opificio, denominato Gaifana, è ubicato in Colle di Nocera Umbra in provincia di Perugia, e corrisponde all’intero fabbricato, oltre corte esterna e vari annessi.

Nelle date 21/12/2020, 5/02/2021 e 23/02/2021 gli scriventi hanno svolto approfonditi sopralluoghi presso i cespiti in oggetto al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

In data 04/01/2021 è stata prelevata la documentazione catastale presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona, mediante piattaforma telematica, a causa delle difficoltà imposte dalla pandemia Covid-19 per l'accesso agli Uffici Pubblici.

In data 26/01/2021, 02/04/2021 e 12/04/2021 è stata svolta un'indagine ipo-catastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica per ciascun cespite, al fine di poter consentire ai Curatori Fallimentari l'immediata vendita dei beni.

Gli scriventi hanno eseguito regolare accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Fabriano e di Nocera Umbra; hanno eseguito regolare accesso agli atti presso il Genio Civile della Provincia di Ancona e di Perugia; è stata svolta una accurata indagine presso i Vigili del Fuoco della Provincia di Ancona e di Perugia al fine di verificare la regolarità del CPI, Certificato Prevenzione Incendi, per ciascun fabbricato.

1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

2. l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).
- B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione

residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

I complessi industriali che costituiscono il corpo principale della proprietà immobiliare del fallimento sono stati stimati con un metodo prossimo a quello di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell'obsolescenza.

I tre opifici principali hanno infatti caratteristiche uniche sul mercato immobiliare delle zone nelle quali sorgono: si tratta di opifici industriali che hanno dimensioni molto estese e raccolgono all'interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai fini della produzione o della gestione dei singoli complessi industriali.

Le dimensioni degli opifici e la loro articolazione sono tali da non lasciare possibilità di rintracciare sul mercato immobiliare di zona edifici “comparabili” e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni simili.

11 di 112

Questa “solitudine” costruttiva inficia naturalmente il metodo di stima scelto dagli scriventi periti estimatori.

Inoltre, anche se si volesse far riferimento ad edifici industriali di dimensioni standard per prenderne in considerazione il prezzo di compravendita, allo stato attuale, si è di fronte ad un mercato degli edifici industriali/produttivi e dei capannoni in genere, completamente “ingessato” dalla crisi economica che è venuta crescendo negli ultimi anni.

È dato di fatto, ai tempi attuali, che le compravendite di immobili con destinazione d'uso industriale o artigianale produttiva e di capannoni in genere derivano da vendite di tipo competitivo conseguenti a fallimenti societari.

Per i motivi suddetti, non essendo possibile reperire atti di compravendita più o meno

attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di perizia, ai fini delle valutazioni estimative si è fatto riferimento ai valori di mercato contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

I valori di mercato contenuti in tali banche dati discendono dalla rilevazione dei prezzi di compravendita e dalle caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita con specifico riferimento all'area geografica di ciascun Comune Italiano di appartenenza.

L'utilizzo dei prezzi di riferimento contenuti nelle banche dati, ai fini delle valutazioni estimative, prevede il loro ragguaglio alle caratteristiche specifiche degli stabilimenti industriali di Santa Maria (Fabriano), di Maragone (Fabriano) e di Gaifana (Nocera Umbra) attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti in grado di esprimere con un valore da 0 a 1 le caratteristiche che i periti estimatori hanno ritenuto fondamentali per determinare un congruo prezzo di mercato.

12 di 112

Ne segue che il prezzo unitario di mercato, attinto dalle banche dati, è stato corretto attraverso l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio per adeguarlo e tararlo in funzione delle caratteristiche dei singoli stabilimenti.

Il metodo valutativo prevede, inoltre, il calcolo della superficie utile lorda di ogni immobile misurata al lordo dei muri perimetrali, includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti. Si rimanda alla normativa di settore e alle linee guida emanate dall'Agenzia delle Entrate per la corretta stima della consistenza delle superfici da stimare.

La superficie utile lorda così ottenuta, è stata moltiplicata per il prezzo unitario di mercato corretto dai coefficienti di ragguaglio, determinando così il valore di stima di ciascun immobile.

Considerando che il prezzo unitario attinto dalle banche dati si riferisce già di per sé alla zona in cui sono ubicati gli immobili e alla tipologia degli immobili (opificio, ufficio, residenza, ecc.), al valore unitario sarà applicato unicamente il coefficiente di ragguglio relativo alla vetustà degli opifici e dei fabbricati annessi, ricostruita in maniera dettagliata dai sottoscritti periti estimatori attraverso l'accesso agli atti urbanistici, catastali e ipocatastali, lo studio e l'analisi di tutte le pratiche edilizie conservate negli archivi degli stabilimenti industriali.

Infatti l'attuale configurazione di ciascuno dei tre opifici, con particolare riferimento a quello di Santa Maria a Fabriano, è stata conseguita per successivi ampliamenti che hanno seguito nel tempo le logiche e le esigenze della produzione: ci troviamo, quindi, a stimare edifici di grandi dimensioni costituiti da porzioni costruite anche a di stanza di:

- 40 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Santa Maria a Fabriano,
- 20 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Maragone a Fabriano,
- 10 anni l'una dall'altra per lo stabilimento di Gaifana a Colle di Nocera Umbra,

pertanto il loro valore non può prescindere dalla vetustà e di conseguenza dallo stato di manutenzione.

Qualunque altro metodo scelto non avrebbe tenuto conto delle differenti età delle porzioni del medesimo fabbricato, e pertanto la stima ottenuta, applicando altri metodi, per esempio di trasformazione, non sarebbe stata congrua.

Tenuto conto che il deterioramento fisico di un edificio corrisponde alla quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuto al deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto del tempo e dell'usura, per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, vengono sommati i deprezzamenti relativi a ciascun componente dell'immobile (struttura, finiture ed impianti) applicando la formula

empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] * y_i$$

dove:

- $A_i = (t_i/n_j) * 100$;
- $n_j =$ **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);
- $t_i =$ **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;
- $y_i =$ **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione complessivo;
- $V_n =$ **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

In letteratura tecnica troviamo che la vita utile delle Strutture è pari a 100 anni, delle Finiture è pari a 30 anni e degli Impianti è pari a 20 anni.

14 di 112

Dal momento che le caratteristiche costruttive degli opifici esaminati prevedono finiture di qualità molto scarsa e che, in sostanza, sono costituiti da strutture in cemento armato tinteggiate, non verrà conteggiato il deprezzamento delle finiture che avrebbe un'incidenza pressoché nulla.

Sul fronte dell'impiantistica (impianto di riscaldamento, impianto elettrico ed antincendio) è stato, invece, considerato il deprezzamento massimo in quanto, nel caso in cui gli opifici venissero riattivati, gli impianti sono da ristrutturare con impegno di ingenti risorse economiche.

È necessario quindi determinare l'incidenza delle strutture e degli impianti sul costo di costruzione di un capannone e, a tal fine, si prende a riferimento il Prezzario DEI delle

Tipologie Edilizie che con la Tipologia Edilizia E8 individua un complesso industriale completo con le seguenti caratteristiche, comparabili alle caratteristiche degli stabilimenti oggetto di stima:

- opificio industriale di superficie superiore a 10.000 mq con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, pilastri a maglia di 15x15 metri, travi principali ad omega e solaio di copertura a shed;
- fondazioni realizzate con collari prefabbricati annegati in una soletta di fondazione gettata in opera su magrone;
- pavimento industriale realizzato con massetto di calcestruzzo con rete metallica e giunti di dilatazione;
- rete fognaria interna e pluviali in polietilene su perimetro esterno;
- impermeabilizzazioni realizzate con manto di barriera al vapore, doppio pannello di poliuretano da 3 cm di isolamento, doppia guaina armata con finitura in scaglie di ardesia;
- illuminazione naturale assicurata da lastre fisse di vetro retinato e telai apribili di policarbonato;
- lattoneria in alluminio;
- tamponamenti con pannelli di calcestruzzo alleggerito;
- portali dei portoni con travi e pilastri in ferro;
- murature interne in blocchetti di calcestruzzo con giunti stilati;
- serramenti interni tagliafuoco in lamiera metallica preverniciata;
- piazzali in *tout venant* bituminoso e strato di usura in conglomerato bituminoso;
- rete fognaria per acque nere e meteoriche con tubazioni in pvc e di cemento con recapito in pubblica fognatura previa fossa Imhoff;

- pozzetti di cemento con tombini in ghisa;
- cancelli scorrevoli in tubolari di ferro.

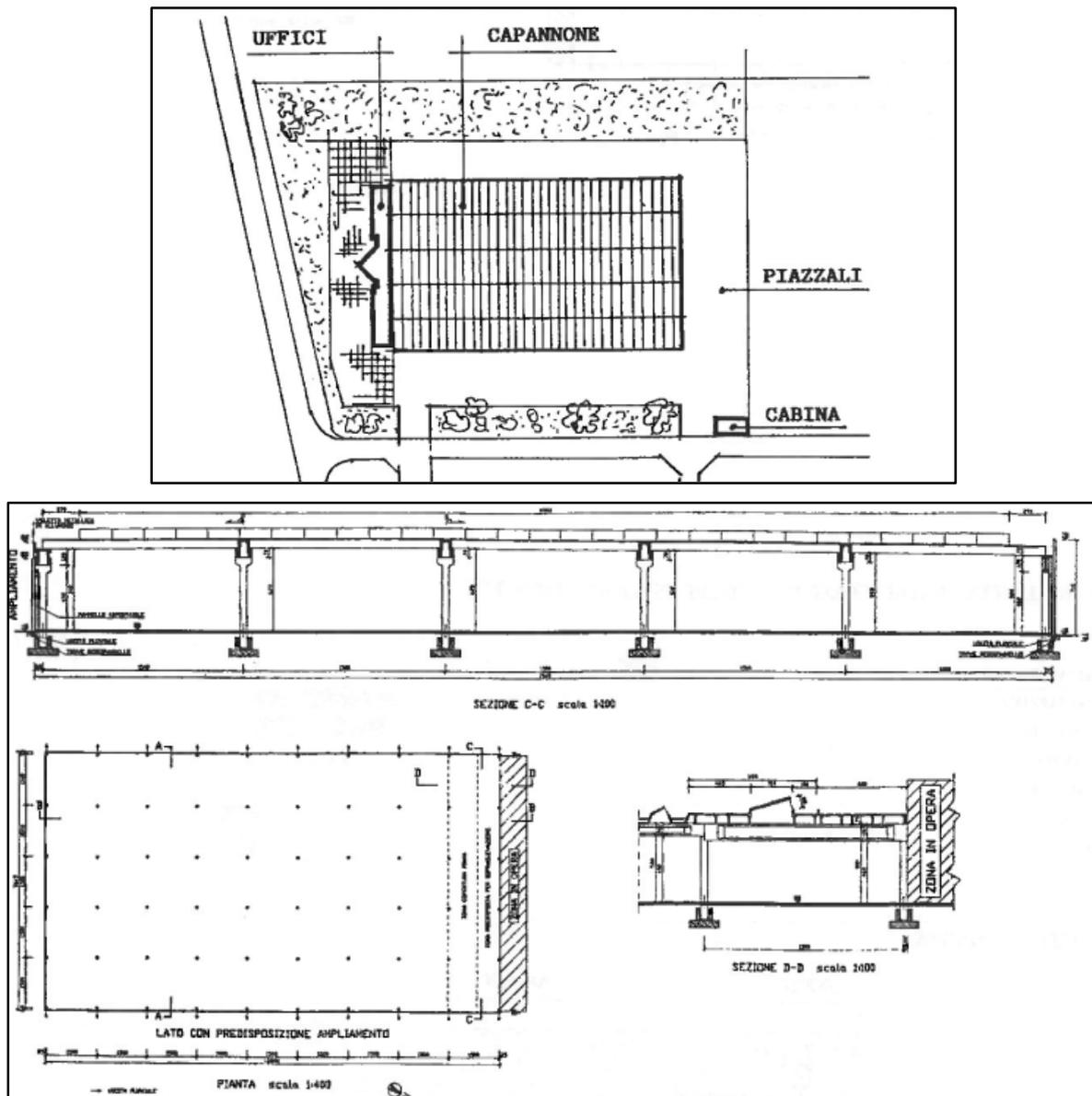
Per le finiture del fabbricato uffici (le strutture hanno le stesse caratteristiche dell'opificio):

- controsoffitti in quadrotti di gesso;
- pavimento in piastrelle di ceramica al quarzo;
- pareti divisorie mobili;
- serramenti interni in profili di ferro;
- impianto di condizionamento con fan coil e distribuzione di aria primaria non recuperata con estrazione da servizi ed espulsione da tetto.

Impianti:

- impianto elettrico realizzato con linee in passerelle di lamiera e cavi in rame isolati, cabina di trasformazione da media a bassa tensione 300 Kw con possibilità di incremento;
- impianto di terra per tutte le utenze e per le parti metalliche con dispersori;
- impianti di illuminazione dimensionato per 200 lumen con corpi illuminanti in ABS, plexiglas ed acciaio IP65, forza motrice in blindo;
- centrale di riscaldamento formata da 3 caldaie in cascata da 580 Kw per la produzione di acqua calda di riscaldamento ed acqua calda sanitaria e 10 elettropompe;
- impianto di riscaldamento con areotermi pensili e flusso di aria verticale e distribuzione dell'acqua calda con tubi di acciaio isolati;
- impianto antincendio con adeguate bocchette sul perimetro del capannone;
- impianto aria compressa, distribuzione alle utenze con tubi zincati in partenza da due compressori centrifughi posti nel locale di servizio esterno.

Di seguito lo schema in pianta e in sezione del capannone preso a riferimento.



Sulla base delle caratteristiche sopra elencate, il Prezzario DEI propone la seguente tabella di incidenza dei costi di costruzione per la realizzazione di un capannone:

SCAVI	1,15%
FONDAZIONI	6,60%
PAVIMENTO INDUSTRIALE	11,30%
STRUTTURE	54,14%

PANNELLI PREFABBRICATI	6,24%
MURI TRADIZIONALI	0,79%
SERRAMENTI E PORTONI	1,39%
IMP. RISCALDAMENTO	4,95%
IMP. ELETTRICO ED ILLUMINAZIONE	6,83%
IMP. ANTICENDIO	1,52%
IMP. ARIA COMPRESSA	1,22%
PITTURAZIONI	2,87%
ONERI VARI DI IMPRESA	1,00%

Complessivamente gli impianti incidono per circa il 15% e le strutture per circa 81% sul costo di costruzione del capannone, quindi il valore di stima unitario dedotto dalle banche dati sopra menzionate sarà ridotto dapprima del 15% in modo da tenere in conto della sostanziale ristrutturazione di cui necessitano gli impianti attuali degli opifici.

Al prezzo unitario così ridotto sarà applicato il coefficiente di deprezzamento calcolato sulla base della formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili con riferimento alle data di costruzione delle strutture, secondo la tabella riportata nel paragrafo 1.4 della presente Relazione Tecnica Estimativa.

1.4 Formazione dei Lotti di Vendita

Gli immobili che costituiscono il presente lotto di vendita sono tre, così distinti:

Lotto A:

Lotto B: stabilimento produttivo denominato "Maragone" ubicato in Via Achille Grandi

n°14 di Fabriano. Costituisce parte integrante del Lotto B la casa del custode con annessa autorimessa e corte esterna.

Lotto C:

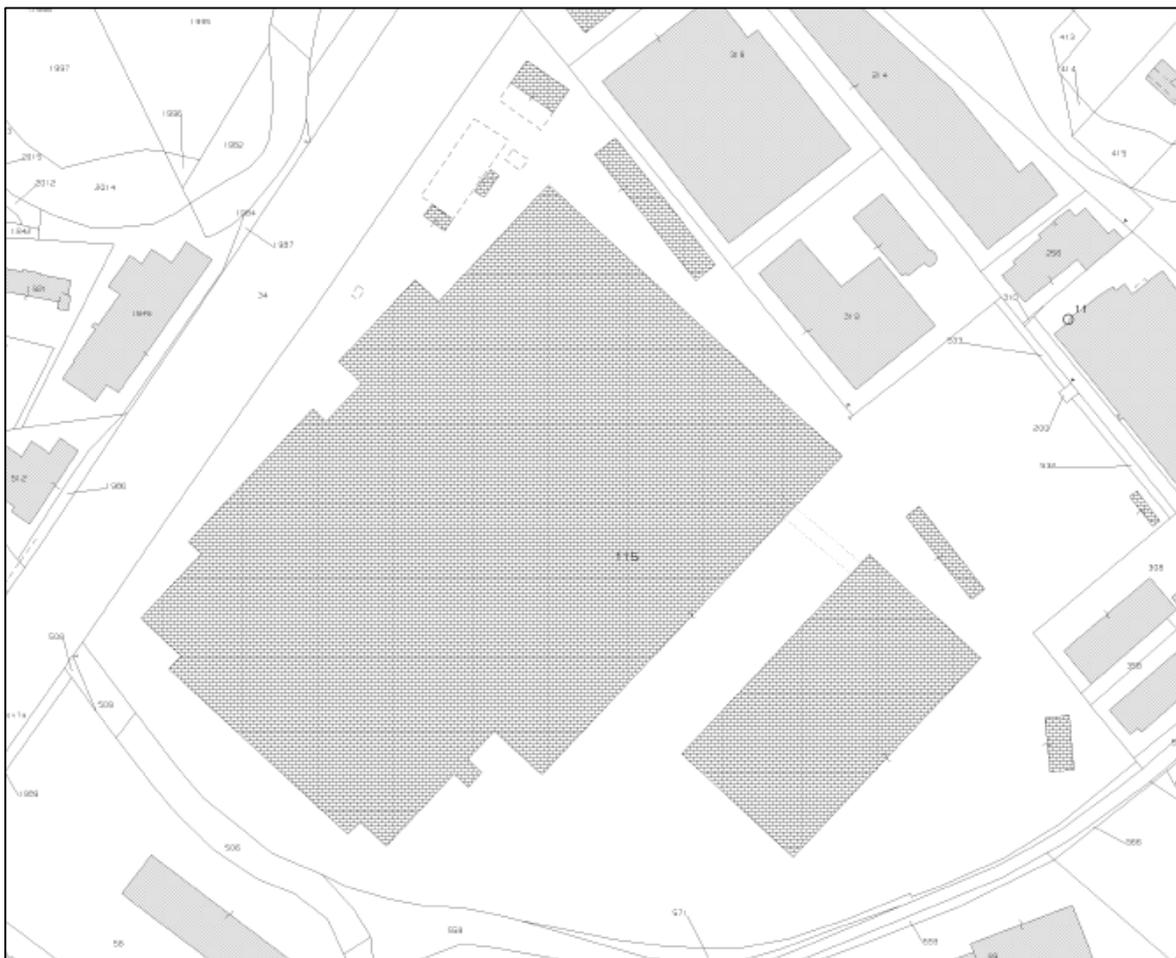
La Particella 1115 è stata stimata dagli scriventi periti estimatori, seppur rivendicata dal Comune di Nocera Umbra, sotto esplicita richiesta della Curatela Fallimentare poiché il bene risulta regolarmente intestato alla società fallita.

Si riportano di seguito gli estratti catastali per ciascun lotto con l'indicazione dei cespiti interessati.

Lotto A “Santa Maria”:

LOTTO A:

Lotto B “Maragone”:



LOTTO B: Estratto catastale del Foglio 96 Particella 115 sub 3, 4 e 9

Lo stabilimento produttivo denominato “Maragone” ricade nella periferia nord-est della città, vicino alla stazione ferroviaria. La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti infrastrutturali e della pubblica illuminazione.

Lotto C “Gaifana”:

LOTTO C:

21 di 112

2. LOTTO DI VENDITA “A” SANTAMARIA

3. LOTTO DI VENDITA “B” MARAGONE

Il lotto di vendita denominato “Maragone” comprende lo stabilimento produttivo di proprietà ██████████ in liquidazione, ubicato in via Achille Grandi n°14 nella zona nord del Comune di Fabriano (AN). Il lotto di vendita complessivamente ha una superficie superiore a 9 ettari ed è costituito da due immobili: lo stabilimento produttivo (Immobile n.1) e la casa del custode con autorimessa pertinenziale (Immobile n.2).

L’opificio è costituito da due capannoni prospicienti, il principale con funzione esclusivamente produttiva ed il secondario adibito a magazzino dotato al suo interno di uffici. Sono compresi all’interno del lotto altri fabbricati accessori aventi funzioni di completamento rispetto all’opificio quali il fabbricato adibito a spogliatoi per operai, il fabbricato adibito a depositi di materiali vari, la vasca antincendio, l’impianto di depurazione, la cabina elettrica ed una serie di fabbricati ad un livello, ridossati alle facciate dell’opificio, aventi funzione di locali tecnici, magazzini ed uffici.

La casa del custode con autorimessa e portineria di ingresso è ubicata all’ingresso della proprietà in adiacenza a via Achille Grandi.

3.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

3.1.1. Ubicazione

Lo stabilimento è ubicato lungo via Achille Grande in zona prettamente produttiva prossima alla Stazione Ferroviaria, defilata rispetto alle vie principali del traffico ma ben collegata al Centro di Fabriano. La costruzione dello stabilimento risale ai primi anni Novanta ed è stato oggetto nel tempo di vari ampliamenti legati ad esigenze produttive.

3.1.2. Accesso

L’accesso allo stabilimento è unico e avviene su lato sud attraverso un vialetto di ridotte

dimensioni, adiacente alla portineria ricavata da una porzione dell'abitazione del custode. Dall'ingresso si arriva direttamente al piazzale circostante lo stabilimento e al parcheggio che è ubicato in zona laterale rispetto ad esso.

3.1.3. Confini

Il lotto di Maragone confina a nord con la Ferrovia, a sud-ovest con via Achille Grandi e ad est con la una serie di capannoni di proprietà terza, che completano la zona artigianale e produttiva.

3.1.4. Dati catastali

Il Lotto B denominato Maragone si sviluppa all'interno della sola particella 115 del Foglio 96 e risulta così censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (AN).

Foglio 96 Particella 115: ente urbano di 92.848 mq.

Foglio 96 Particella 115 sub 3: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale Totale 42 mq, Rendita 87,38 €.

Foglio 96 Particella 115 sub 4: Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 166 mq escluse aree scoperte, Rendita 464,81 €.

Foglio 96 Particella 115 sub 9: Categoria D/1, Rendita 160.190,00 €.

Foglio 96 Particella 115 sub 8: B.C.N.C. Corte Comune ai sub 3-4-9.

Si riportano nell'Allegato n°1B le copie estratte dall'Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti la visura storica, la planimetria catastale, l'ente urbano e l'estratto di mappa del Foglio 96 Particella 115.

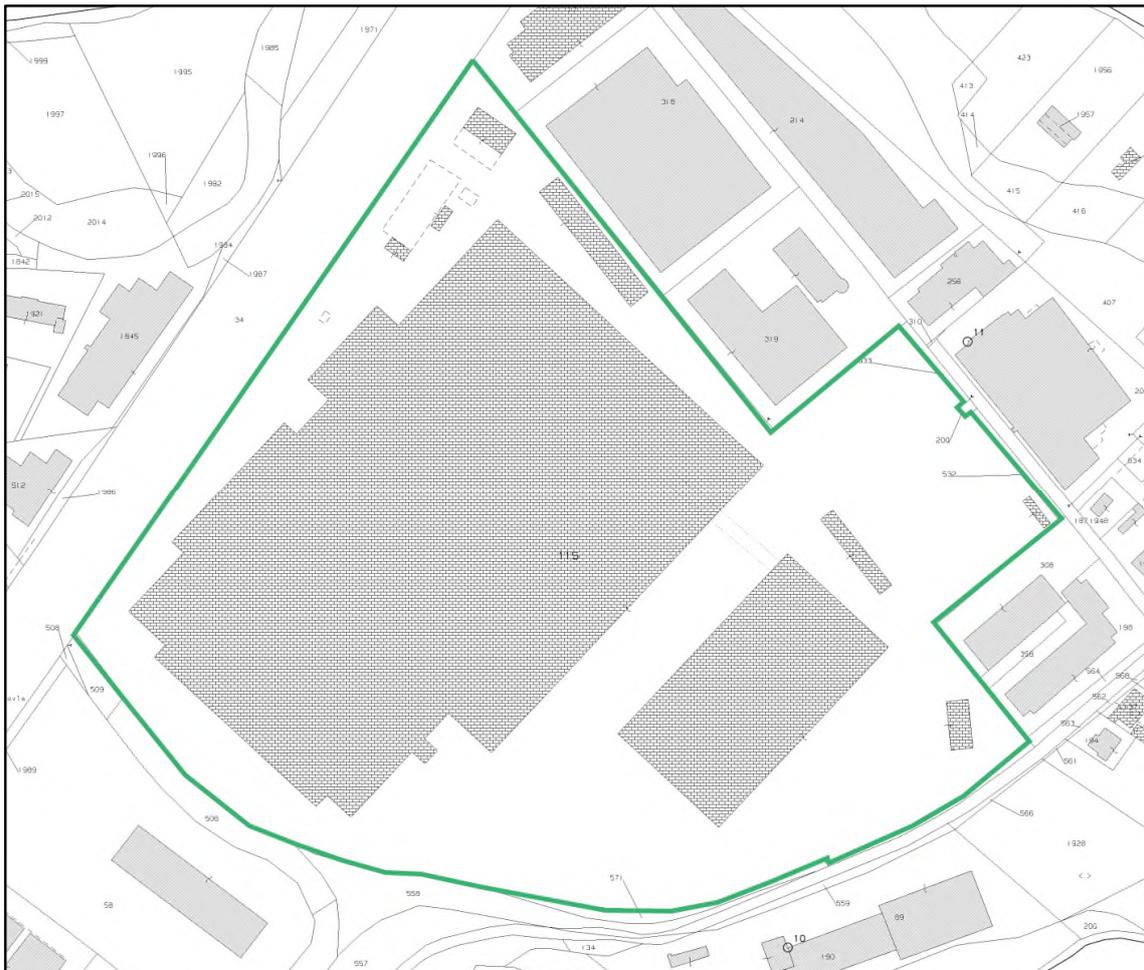
3.1.5. Pertinenze ed Accessori

Costituiscono pertinenze dell'opificio censito al Catasto Fabbricati al sub 9, formato da due capannoni (produttivo e magazzino):

- il fabbricato adibito a spogliatoi e servizi igienici per gli operai,
- il fabbricato adibito a deposito ed officina,
- la cabina di trasformazione dell'energia elettrica,
- i silos,
- la vasca antincendio,
- il depuratore,
- l'area parcheggio auto,
- il piazzale circostante all'opificio.

L'autorimessa di cui al sub 3 è pertinenziale all'abitazione del custode di cui al sub 4.

Si riporta di seguito un estratto di mappa dello stabilimento con le relative pertinenze.



Estratto di mappa del Foglio 96 Particella 115

3.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

3.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Il lotto di vendita costituito da due immobili, ovvero: lo stabilimento produttivo con le relative pertinenze e l'appartamento del custode con autorimessa.

Immobile n.1. Si tratta dell'opificio (particella 115 sub 9) costituito da due capannoni prospicienti, il principale della superficie di circa 33.400 mq, comprensivo di pertinenze, con funzione esclusivamente produttiva ed il secondario della superficie di circa 6.700 mq con funzione di magazzino dotato al suo interno di una struttura in ferro ed alluminio adibita ad uffici con sala d'attesa e servizi igienici; l'opificio ed il magazzino sono collegati da un tunnel interrato che veniva utilizzato per trasferire i prodotti finiti (lavatrici) dalla produzione al magazzino di stoccaggio in attesa del prelievo per trasporto a destinazione.

Sono ricompresi nell'Immobile n.1 una serie di fabbricati accessori aventi funzioni di completamento rispetto all'opificio quali il fabbricato adibito a spogliatoi per operai, il fabbricato adibito a depositi di materiali vari, la vasca antincendio, l'impianto di depurazione, la cabina elettrica ed i fabbricati ad un livello ridossati alle facciate dell'opificio aventi funzione di locali tecnici, magazzini ed uffici.

Immobile n.2. Si tratta di un edificio ad un solo livello che comprende l'abitazione del custode (particella 115 sub 4), l'autorimessa pertinenziale (particella 115 sub 3) e la portineria d'ingresso allo stabilimento.

3.2.2. Configurazione interna degli immobili

Immobile n.1. Il capannone principale con funzione prettamente produttiva comprende l'opificio vero e proprio (settore produzione) avente due gruppi di servizi igienici e vari box utili alle linee di produzione e due settori adibiti a magazzino; in aderenza ed in

continuità all'opificio è presente la palazzina uffici ad un piano.

All'esterno, sul piazzale, sono dislocati una serie di fabbricati di servizio a quello principale costituiti da un corpo di fabbrica destinato ad officina, deposito rifiuti e deposito olii, un impianto di depurazione e una vasca antincendio con impianti annessi.

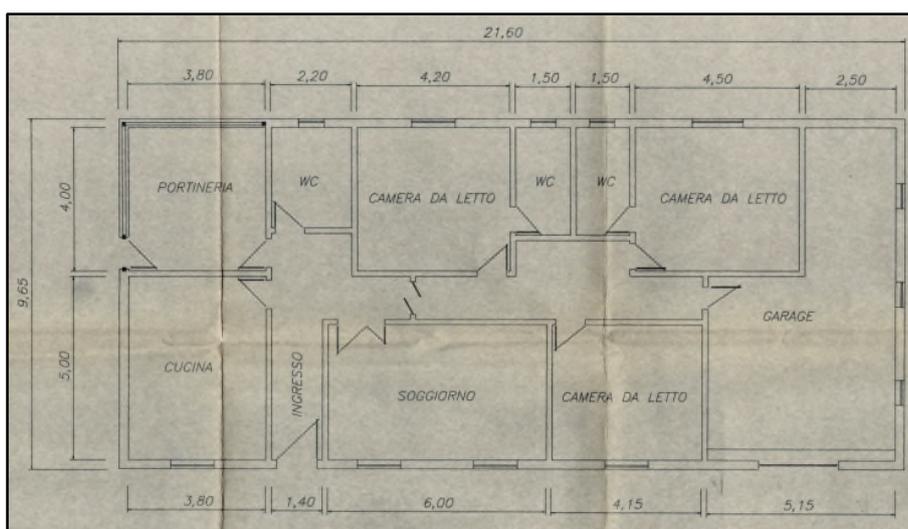
Il capannone secondario con funzione di magazzino al suo interno è dotato di un manufatto in ferro e vetro di tipo leggero adibito ad uffici, sala di attesa e servizi igienici.

I due capannoni sono collegati da un tunnel interrato della lunghezza di circa 150 metri e della larghezza di circa 6 metri realizzato con struttura scatolare in cemento armato allestita con vie di trasporto meccanizzate utili a movimentare il prodotto finito dalla produzione al capannone adibito a magazzino.

Il tunnel è accessibile tramite scale e passerelle in ferro ed è dotato di impianto di illuminazione.

Immobile n.2. La casa del custode è costituita da ingresso, soggiorno, cucina e tre camere da letto con due bagni. L'autorimessa è ubicata in continuità con l'abitazione alla quale si accede con porta interna.

La stanza adibita a portineria ha un bagno dedicato.



Planimetria Urbanistica dell'Immobile n°2

3.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture

Immobile n.1. Entrambi i capannoni che costituiscono l'Immobile n°1 nel suo complesso sono stati realizzati con strutture in cemento armato con fondazioni costituite da plinti su pali collegati da cordoli e solaio di copertura costituito da travi a coppone prefabbricati.

La maglia strutturale dei pilastri, che è stata ampliata man mano nel tempo, ha mantenuto sempre lo stesso passo di 21 mt. x 12 mt. circa e sostiene le travi T (anch'esse realizzate in opera) che costituiscono le rotaie di scorrimento dei carri-ponte e l'appoggio per i copponi prefabbricati del solaio di copertura che prende luce dall'alto tramite gli shed.

Le pareti di tamponamento esterne sono in blocchi di calcestruzzo intonacati, mentre gli infissi di parete sono in ferro e policarbonato e quelli di copertura in ferro e vetro. Negli uffici gli infissi sono in alluminio e vetro. Le pareti divisorie interne sono in blocchi di tipo alleggerito con caratteristiche specifiche di resistenza al fuoco, gli uffici sono dotati anche di pareti divisorie mobili con finitura in legno.

Il capannone produttivo e quello adibito a magazzino hanno una pavimentazione di tipo industriale con finitura in polvere di quarzo, mentre gli uffici sono pavimentati con piastrelle di graniglia di grande formato.

Immobile n.2. L'edificio è costruito con struttura in cemento armato realizzata in opera, muri perimetrali in laterizio con isolante a cassetta finiti ad intonaco e pareti interne in forati di laterizio con finitura ad intonaco. I pavimenti della zona giorno sono in graniglia mentre quelli della zona notte in parquet, gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno. La copertura dell'edificio è piana con guaina ardesiata e soprastante ghiaia di protezione.

3.2.4. Dotazioni Impiantistiche

Immobile n.1. Il volume d'aria dei due capannoni adibiti a produzione e magazzino è

riscaldato con aerotermini aventi circuito ad acqua alimentati da centrale termica costituita da due caldaie della potenza di 8.000.000 Kcal/h cadauna.

L'impianto elettrico è alimentato da tre cabine di trasformazione ed è realizzato in blindosbarre che arrivano fino alle varie linee produttive. L'illuminazione avviene tramite lampade a soffitto e plafoniere al neon.

Sono presenti altre tipologie di impianti come antincendio, gas metano, aria compressa e di aspirazione.

Immobile n.2. L'impianto termico è dotato di generatore autonomo (caldaia a gas metano) ed ha terminali costituiti termosifoni. L'impianto elettrico è standard sottotraccia, in portineria è presente il centro di controllo dell'impianto di videosorveglianza.

3.2.5. Superfici ed Altezze

Immobile n.1. Si riportano di seguito le superfici e le altezze interne di ciascun immobile dedotte dai rilievi eseguiti in loco in data 21 dicembre 2020 e 5 febbraio 2021. I rilievi sono stati condotti mediante laser elettronico e tramite metro a nastro.

Il capannone produttivo ha una superficie di circa 33.400 mq e il capannone adibito a magazzino ha una superficie di circa 6.700 mq.

Nello specifico l'altezza utile sotto trave dei due fabbricati è di circa 8,55 mt mentre all'intradosso del solaio di copertura raggiunge l'altezza di 11,00 mt.

3.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione

Lo stabilimento di Maragone è quello costruito più di recente fra gli opifici della ██████████ ██████████ in Liquidazione ed è stato costruito all'inizio degli anni Novanta e ampliato per interventi successivi fino al 2003.

Lo stato di manutenzione e di conservazione allo stato attuale può essere definito discreto

(vedere fotografie, allegato n.3B).

Tuttavia in alcuni punti della copertura si sono verificate nel tempo e si verificano tutt'ora, in occasione di ingenti piogge, infiltrazioni dovute allo stato di degrado dell'impermeabilizzazione, che non è generalizzato, ma localizzato in una zona ben definita del solaio di copertura in corrispondenza del muro tagliafuoco tra il reparto produttivo ed il magazzino come evidente nella fotografia sotto riportata.



Particolare della copertura in cui verranno condotte analisi non invasive e volo con drone

Nel complesso gli edifici presentano alcune criticità dovute, come è normale che sia, alla loro vetustà derivanti dall'utilizzo intensivo quali la fessurazione delle pavimentazioni industriali e dei piazzali asfaltati ed il deterioramento delle finiture dei servizi igienici.

3.2.7. Ubicazione Economica

Lo stabilimento industriale ricade, all'interno del Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano, in zona D1, classificata come "Zona Produttiva" e regolata dall'art.21 delle

Norme Tecniche Attuative come di seguito: “Le zone industriali sono destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, ad edifici per mostre e vendita prodotti nonché a depositi commerciali, la residenza è ammessa solo in quanto necessario completamento per l’esercizio di tale attività (alloggi per custodi e titolari di azienda).

Nell’ambito di dette zone, purché a servizio delle attività di cui sopra ivi installate, sono ammessi mense aziendali, attrezzature ricreative e di servizio, distributori di carburante, depositi e simili. In virtù del R.D. 3 febbraio 1901 n.45 modificato con R.D. 6 dicembre 1928 n.3112, all’interno della zonizzazione industriale è vietato installare industrie nocive, per le quali valgono le prescrizioni dell’art.29 delle presenti N.T.A.”

Nella stessa zona sono consentite anche attività commerciali all’ingrosso e di media e grande distribuzione con esclusione delle attività commerciali al dettaglio.

Lo stabilimento dispone di una possibilità edificatoria residua compresa tra 12.000 mq e 15.000 mq che può essere sfruttata costruendo sui piazzali attualmente liberi: si potrebbe pensare all’ulteriore possibilità edificatoria come ad un plusvalore da assegnare all’immobile nella valutazione estimativa, ma visto l’attuale andamento del mercato dei capannoni industriali e l’ampia superficie già a disposizione dello stabilimento, in questo momento storico, è opportuno segnalare semplicemente la possibilità di costruire ulteriormente senza procedere ad alcuna rivalutazione economica in tal senso.

Per quanto riguarda l’ubicazione economica, che definisce anche il grado di commerciabilità dell’immobile, è necessario evidenziare che se pure gli immobili non sono ubicati lungo un asse viario che conferisce particolari visibilità, sono prossimi alla Stazione Ferroviaria e ad altri servizi di primaria importanza.

3.2.8. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Considerando che lo stabilimento è di unica proprietà, non vi sono dotazioni condominiali.

3.3 TITOLI ABILITATIVI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fabriano (AN) è stata estratta solo una parte della documentazione relativa al fabbricato. La restante parte è stata estrapolata e visionata dagli archivi storici della società [REDACTED] ex [REDACTED] ex [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

La documentazione esaminata è stata esclusivamente quella riportante regolare timbro di deposito presso gli uffici pubblici, o Comune di Fabriano, oppure ex Genio Civile della Provincia di Ancona.

Nell'Allegato n°4B alla presente Relazione Tecnica Estimativa è stata riportata tutta la documentazione urbanistica relativa al Lotto B denominato Maragone.

Si riporta di seguito un sunto dei titoli abilitativi e lo storico urbanistico dei fabbricati, rinviando alla lettura dell'Allegato 4 in cui è stata riportata l'estrazione integrale della documentazione messa a disposizione dal Comune di Fabriano e dagli archivi di proprietà sopra enunciati.

Gli scriventi periti estimatori hanno richiesto formale accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fabriano in data 29 dicembre 2020, mezzo pec.

È stato possibile la visione della documentazione presso il medesimo ufficio soltanto in data 28 gennaio 2021.

Si è rilevata la carenza documentale presente presso l'ufficio urbanistica di Fabriano rispetto alla nutrita documentazione presente presso lo sportello del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ancona e disponibile dalla medesima fallita.

Sono stati visionati dagli scriventi periti soltanto i documenti regolarmente timbrati dall'ufficio comunale e regolarmente protocollati.

Si riportano di seguito i titoli abilitativi relativi all'opificio stimato, in ordine temporale

crescente. Si rimanda alla visione dell'Allegato n°4B per il dettaglio della documentazione urbanistica estratta:

- Concessione Edilizia n°25042 e n°25043 del 16 febbraio 1990 per costruzione di nuovo opificio industriale con annessa mensa aziendale;
- Concessione Edilizia n°7033 del 13 giugno 1990 per la realizzazione dell'impianto di depurazione per le acque industriali, adiacente locale tecnico e vasca per l'impianto antincendio;
- Concessione Edilizia n°21042 del 30 ottobre 1993 per la costruzione dell'impianto di depurazione;
- Concessione n°25017 del 24 gennaio 1994 per la costruzione del locale tecnico interrato per la mensa;
- Concessione Edilizia n°19153 del 2 dicembre 1994 per il completamento della palazzina uffici;
- Concessione n°9714 del 4 febbraio 2003 per il primo ampliamento dell'opificio.

3.4 DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI, ONERI PER L'ELIMINAZIONE

I periti, vista l'estensione molto importante dei fabbricati oggetto di stima, hanno verificato con rilievo metrico le dimensioni principali delle maglie strutturali, i perimetri interni e le altezze che sono risultate conformi dal punto di vista urbanistico e catastale.

Per quanto concerne le partizioni interne (e comunque la configurazione interna dei capannoni) sono state riscontrate lievi difformità di tipo urbanistico e di tipo catastale che possono essere rettificata e/o sanate e che non influiscono sul valore di stima finale degli immobili.

I costi da sostenere per giungere alla regolarità urbanistica presso il Comune di Fabriano e alla regolarità catastale, presso l’Agenzia delle Entrate, sono stati già considerati nei valori di stima di riferimento di ciascun immobile.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si definisce Attestato di Prestazione Energetica il documento redatto in conformità delle Linee Guida emanate col decreto ministeriale del 26 giugno 2009 e con le disposizioni regionali, che introduce su tutto il territorio nazionale la Certificazione Energetica degli edifici.

Si rimanda alla lettura dell’Allegato n° A6.B della presente Relazione Tecnica Estimativa in cui sono riportati gli Attestati di Prestazione Energetica per i beni compresi nel Lotto B: l’APE relativo al sub 9 e l’APE relativo al sub 4.

La classe energetica dei fabbricati del Lotto B denominato Maragone è la classe “G”.

Essendo il sub 9 un unico subalterno catastale, pur comprendendo al suo interno più fabbricati viene redatto un solo Attestato di Prestazione Energetica.

73 di 112

3.6 DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO

La Società ██████████ in Liquidazione è attualmente nel pieno possesso di tutti gli immobili che costituiscono il lotto di vendita “B”, i quali risultano attualmente inutilizzati fatta eccezione per l’ufficio ubicato all’interno del fabbricato “magazzino” dell’opificio industriale, dove operano due impiegati amministrativi.

3.7 ISPEZIONE IPOTECARIA

L’ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l’esistenza di eventuali gravami sugli immobili, è stata effettuata dagli scriventi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Ancona, attraverso il servizio “Sister On Line” di estrazione telematica.

I risultati dell’ispezione ipo-catastale relativa al Lotto B Maragone vengono, in ordine cronologico, di seguito sinteticamente annunciati rimandando alla lettura dell’Allegato n°2B per maggiori dettagli.

Immobile n°1 e Immobile n°2: Foglio 96 Particella 115

Iscrizioni:

- 1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;***
Iscrizione del 18/11/1994 – Registro Particolare n° 2804 e Registro Generale n° 17569, Pubblico Ufficiale: Dott. ██████████ Repertorio n°35161 del 09/11/1994.

Annotazione n°1411 del 10/04/2003 (Cancellazione Totale),

- 2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;***
Iscrizione del 30/11/1996 – Registro Particolare n° 2799 e Registro Generale n° 18506, Pubblico Ufficiale: Dott. ██████████ Repertorio n°6243 del 28/11/1996.

Annotazione n°4297 del 20/08/2007 (Cancellazione Totale),

- 3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;***
Iscrizione del 11/07/2005 – Registro Particolare n° 4565 e Registro Generale n° 17132, Capitale: 136.200.000,00 Euro; Totale ipotecato: 270.000.000,00 Euro; Pubblico Ufficiale: Dott. ██████████ Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Iscrizione n°5845 del 19/09/2005 (Nota annotata)

Annotazione n°3058 del 05/12/2016 (Restrizione di Beni),

- 4. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;***

Iscrizione del 19/09/2005 – Registro Particolare n° 5845 e Registro Generale n° 22047; Capitale: 136.200.000,00 Euro; Totale ipotecato: 270.000.000,00 Euro; Pubblico Ufficiale: Dott. [REDACTED] Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Iscrizione n°4565 del 2005 Formalità di riferimento

Annotazione n°3059 del 05/12/2016 (Restrizione di Beni),

5. *Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;* Annotazione del 05/12/2016 – Registro Particolare n° 3058 e Registro Generale n° 22793, Pubblico Ufficiale: Ministero dello Sviluppo Economico, Repertorio n°104059/2012 del 16/05/2012

Iscrizione n°4565 del 2005 Formalità di riferimento,

6. *Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni;* Annotazione del 05/12/2016 – Registro Particolare n° 3059 e Registro Generale n° 22794, Pubblico Ufficiale: Ministero dello Sviluppo Economico, Repertorio n°104059/2012 del 16/05/2012

Iscrizione n°5845 del 2005 Formalità di riferimento.

Trascrizioni:

1. *Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda;* Trascrizione del 09/01/2012 – Registro Particolare n° 206 e Registro Generale n°253; Pubblico Ufficiale Dott. [REDACTED] Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011; A favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
2. *Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento;* Trascrizione del 04/12/2020 – Registro Particolare n° 14936 e Registro Generale n°23155; Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del

30/11/2020.

3.8 INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il possesso attuale dell'intero Lotto B denominato Maragone è della ██████████ in Liquidazione (mutamento di denominazione della Società) con sede a Fabriano con codice fiscale ██████████ dal 29/06/2020.

Attraverso la visura catastale storica è possibile individuare i proprietari precedenti che hanno detenuto gli immobili.

Immobile n°1 e n°2 (Foglio 96 Particella 115):

- dal 29/06/2020 a oggi: ██████████ ██████████ in liquidazione con sede in Fabriano codice fiscale ██████████
- dal 27/12/2011 al 29/06/2020: ██████████ ██████████ con sede in Fabriano codice fiscale ██████████
- dal 16/04/1998 al 27/12/2011 ██████████ ██████████ ██████████ con sede in Fabriano, codice fiscale ██████████
- dal 12/10/1993 al 16/04/1998 l'immobile corrispondeva alla particella 127 e successivamente 58, del foglio 96, ed era intestato alla medesima ██████████ ██████████ ██████████ con sede in Fabriano, codice fiscale ██████████

76 di 112

3.9 STIMA DEGLI IMMOBILI

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare la stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società ██████████ in Liquidazione.

I complessi industriali (Santa Maria, Maragone e Gaifana) che costituiscono il corpo principale della proprietà immobiliare del fallimento sono stati stimati con un metodo prossimo a quello di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell'obsolescenza.

I tre opifici hanno infatti caratteristiche uniche sul mercato immobiliare delle zone nelle quali sorgono: si tratta di opifici industriali che hanno dimensioni molto estese e raccolgono all'interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai fini della produzione o della gestione dei singoli complessi industriali.

Le dimensioni degli opifici e la loro articolazione sono tali da non lasciare possibilità di rintracciare sul mercato immobiliare di zona edifici “comparabili” e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni simili.

Questa “solitudine” costruttiva inficia naturalmente il metodo di stima scelto dagli scriventi periti estimatori.

Per i motivi suddetti, non essendo possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di perizia, ai fini delle valutazioni estimative si è fatto riferimento ai valori di mercato contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e delle quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale.

3.9.1 Individuazione del valore dei beni

Immobile N°1: Opificio 6.300.000 €

Gli scriventi periti dopo aver analizzato tutte le concessioni edilizie relative all'opificio di Maragone al fine di risalire all'anno di costruzione delle singole porzioni dell'opificio oggetto di successivi ampliamenti nel tempo, in base al criterio estimativo (metodo indiretto) esposto nel paragrafo 1.3 hanno proceduto alla determinazione del valore di stima degli immobili come riportato nella tabella di pagina seguente.

MARAGONE - Via Achille Grandi n°14 Fabriano (AN)												
Porzioni opificio	Anno costruzione	Titolo abilitativo	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Eta	Coeff deprezzamento	Coefficiente di Destinazione	Coefficiente nte vetusta	Valore unitario di riferimento	Valore al mq deprezzato per impianti	Valore ragguagliato	Valore complessivo
Nucleo originario	1993	C.E. 25.042/90	31.835,00	Opificio	28,00	0,14	1,00	0,86	180,00	€ 153,00	€ 132,20	€ 4.208.471,48
			640,00	Uffici	28,00	0,14	1,50	0,86	180,00	€ 153,00	€ 198,29	€ 126.908,52
			1.036,50	Locali tecnici	28,00	0,14	0,50	0,86	180,00	€ 153,00	€ 66,10	€ 68.510,77
			6.678,00	Magazzino	28,00	0,14	1,00	0,86	180,00	€ 153,00	€ 132,20	€ 882.807,37
			650,00	Deposito	28,00	0,14	0,50	0,86	180,00	€ 153,00	€ 66,10	€ 42.963,82
			294,00	Spogliatoio	28,00	0,14	1,00	0,86	180,00	€ 153,00	€ 132,20	€ 38.865,73
Ampliam. n°1	2003	C.E. 9.714/2003	4.280,00	Opificio	18,00	0,07	1,00	0,93	180,00	€ 162,00	€ 149,92	€ 641.674,96
Corte esterna			92.348,00					0,02	180,00	€ 162,00	€ 3,24	€ 299.207,52
Valore complessivo Opificio											€ 6.309.410,18	

Sono state considerate le porzioni del fabbricato realizzato in distinte epoche costruttive, affidando loro un coefficiente di vetustà calcolato in funzione dell'epoca di costruzione, secondo il criterio estimativo già esposto nel paragrafo 1.3.

Ciascuna area è stata diversificata in funzione dell'utilizzo e della tipologia di finiture attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente di destinazione.

Anche in questo caso è stato utilizzato il coefficiente di deprezzamento degli impianti pari a 0,85 per tenere conto della necessità di rivedere gli stessi nel momento in cui l'immobile dovesse essere riutilizzato.

Il valore unitario a metro quadro assunto è pari a 180,00 €/mq ed è il valore medio estratto dal borsino immobiliare per i capannoni produttivi, che tiene conto del mercato immobiliare di una determinata zona in un preciso momento.

Si riporta di seguito il range estratto dal Borsino Immobiliare relativo alla zona in esame, estrapolato nell'anno in corso 2021.



Valutazioni Borsino Immobiliare Via Dante Alighieri Fabriano – anno 2021

È stato assunto il valore medio arrotondato compreso nel range indicato in figura sovrastante dal Borsino Immobiliare per tenere conto della crisi del momento storico attuale e della difficoltà che si incontrerà per la vendita dei fabbricati oggetto di stima, essendo di notevoli dimensioni.

Decurtate le spese necessarie per la conformità urbanistico-catastale del fabbricato, e decurtati dalla cifra ottenuta i costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli, si ottiene che il valore a corpo, arrotondato, dello stabilimento con pertinenze e corte esterna esclusiva, è pari a **6.300.000,00 €** (diconsi Euro seimilionitrecentomila).

Immobilie N°2: Casa del Custode con autorimessa e corte esterna 100.000,00 €

L'appartamento, di tipo economico, ha una superficie complessiva pari a 166 mq.

Il valore assunto a mq è un valore mediato del range di seguito riportato per le abitazioni in fascia media, così come suggerito dal Borsino Immobiliare per la zona in esame.



Valutazioni Borsino Immobiliare Via Dante Alighieri Fabriano – anno 2021

Osservando le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottengono valutazioni analoghe, di seguito riportate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ANCONA
 Comune: FABRIANO
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	2,2	3,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	1,8	2,6
Box	NORMALE	300	450	2	3
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	3,2	4,4

Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare Periferia Est di Fabriano – anno 2020

Considerando il valore di 600 €/mq, estrapolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare, si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$(166 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq}) = 99.600 \text{ €}.$$

Decurtati i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e per la conformità urbanistico-catastale e soprattutto per il progetto di ripartizione e di autonomia dell'abitazione del custode rispetto allo stabilimento retrostante, si ottiene un valore dell'appartamento pari a 90.000 €.

L'autorimessa, corrispondente al sub 3 del medesimo mappale, ha una superficie complessiva pari a 42 mq.

Considerando un valore di 300 € a metro quadro, valore estratto dall'analisi del mercato, si ottiene un valore pari a: $(42 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq}) = 12.600 \text{ €}$.

Decurtati i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e per la conformità urbanistico-catastale si ottiene un valore dell'autorimessa pari a € 10.000. Vengono assegnati 500 mq di corte esterna pertinenziale, di tipo esclusivo, all'Immobile n°2.

Applicando un coefficiente pari allo 0,01 poiché è un'area a destinazione residenziale, si ottiene: $(500 \text{ mq} \times 0,01 \times 600 \text{ €/mq}) = 3.000 \text{ €}$.

Si tiene inoltre conto della spesa aggiuntiva che sarà necessario sostenere per la variazione e lo spostamento della cancellata al fine di rendere autonomo l'Immobile n°2.

L'Immobile n°2, costituito dall'abitazione e dall'autorimessa del custode, ha un valore complessivo pari a 100.000 € (diconsi Euro centomila,00).

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei valori di stima degli Immobili compresi nel Lotto B:

Lotto B		Valore di Stima
Immobilabile n.1	opificio	€ 6 300 000
Immobilabile n.2	casa custode	€ 100 000
		€ 6 400 000

Il valore di stima complessivo del Lotto B denominato Maragone è pari a € 6.400.000 (diconsi Euro seimilioni quattrocentomila).

4. LOTTO DI VENDITA "C" GAIFANA

4.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle stime svolte per ciascun Lotto di Vendita.

Lotto di Vendita A		Valore di Stima
Lotto di Vendita B		Valore di Stima
Immobilabile n.1	opificio	€ 6 300 000
Immobilabile n.2	casa custode	€ 100 000
denominazione Maragone		€ 6 400 000
Lotto di Vendita C		Valore di Stima

La somma dei valori di stima degli immobili afferenti al Fallimento ██████████ in Liquidazione, a meno del Lotto di Vendita n°1 relativo alla Mensa dello Stabilimento di Gaifana (Lotto di Vendita C) per il quale è stata redatta perizia di stima a parte, è pari a **€ 27.812.000,00 (diconsi Euro ventisettemilionioctocentododicimila/00)**.

Gli scriventi Periti Estimatori, dopo aver visionato e rilevato dettagliatamente lo stato dei luoghi, analizzata la documentazione estratta presso i Pubblici Uffici, analizzato accuratamente il mercato immobiliare di questo particolare momento storico e dopo aver risposto puntualmente al quesito posto relativo alla stima dei Lotti di Vendita A, B e C, possono definire concluso il mandato che è stato Loro affidato.

Con Osservanza.

Ancona, 23 maggio 2021

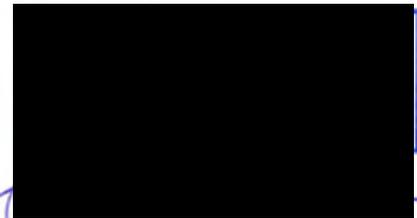
Periti Estimatori del Tribunale di Ancona

Ing. Dora Farano



112 di 112

Ing. Andrea Rachetta



TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott.ssa [REDACTED]

Curatori Fallimentari

Avv. [REDACTED]

Dott.ssa [REDACTED]

Dott.ssa [REDACTED]

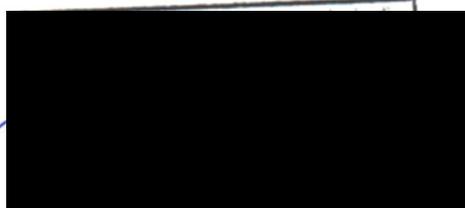
FALLIMENTO n.54/2020

[REDACTED] in LIQUIDAZIONE

Comuni di Fabriano (AN)

RELAZIONE INTEGRATIVA

OPIFICIO DI MARAGONE



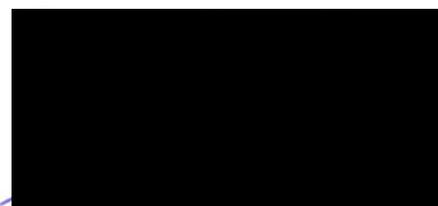
PERITI ESTIMATORI

ING. DORA FARANO

Tel. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



ING. ANDREA RACHETTA

Tel. [REDACTED]

Email: [REDACTED]

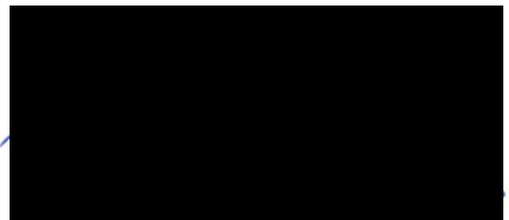
Pec: [REDACTED]

INDICE

1. Integrazione	pag. 3
1.1 Operazioni svolte	pag. 4
1.2 Indagini in loco	pag. 6
1.3 Problematica rilevata	pag. 8
2. <u>Valore di stima</u>	pag. 9
3. <u>Conclusioni</u>	pag. 9

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

Allegato 1:	Rilievo Fotografico del 27/05/2021
Allegato 2:	Ispezione e rilievo copertura capannone con drone e laser scanner
Allegato 3:	Relazione Ing. ██████ – luglio 2018



Per questo motivo i sottoscritti Periti hanno proposto alla Curatela Fallimentare di effettuare una serie di rilievi interni ed esterni al fabbricato con strumenti topografici di grande precisione in modo da capire l'entità del problema strutturale.

Ottenuta l'approvazione, della Curatela Fallimentare e dell'Ill.mo Giudice, all'esecuzione dei rilievi conoscitivi in loco, gli scriventi hanno provveduto ad analizzare lo stato di fatto della porzione di copertura imputata mediante volo con drone e analisi con laser scanner 3D. Si riporta nel seguito il sunto delle analisi condotte con relativa elaborazione tecnica, rinviando tuttavia alla visione degli allegati per una lettura integrale dei rilievi e delle analisi tecniche condotte.

1.1 Operazioni svolte

Informati della criticità presente su una porzione di copertura dell'opificio Maragone, gli scriventi Periti hanno effettuato un sopralluogo per verificare lo stato della copertura dell'opificio denominato Maragone, ubicato in Fabriano (AN).

4 di 10

Si riporta di seguito, all'interno della polilinea rossa, la porzione della copertura interessata dal problema dell'inflessione di alcune travi:

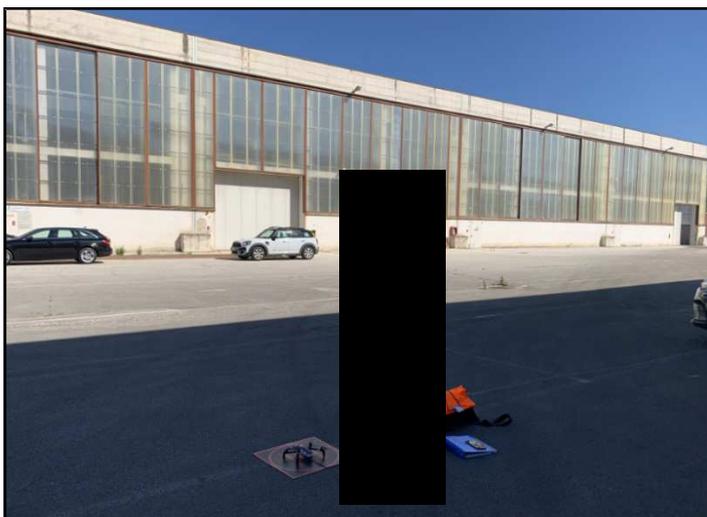


Estratto catastale del Foglio 96 Particella 115 sub 3, 4 e 9. In rosso vi è la porzione della copertura, ampliamento del 2003, interessata dal problema di inflessione delle travi.

Visionato nuovamente lo stato di fatto, si è deciso di fotografare e di rilevare lo stato della copertura mediante drone e laser scanner.

In data 27 maggio 2021 si è proceduto all'ispezione mediante APR – Aeromobile a Pilotaggio Remoto, della copertura dell'ampliamento dello stabilimento sito a Fabriano (AN) in via Achille Grandi 14 ed al rilievo mediante scansione 3D dell'intradosso della stessa copertura.

Di seguito alcune immagini dei rilievi condotti:



Volo con drone per il rilievo esterno



Laser Scanner 3d per il rilievo interno

L'attività di ispezione è stata condotta con il mezzo [REDACTED] mentre la scansione con laser scanner [REDACTED].

Essendo l'area oggetto di ispezione interna all'area di rispetto dell'eliporto [REDACTED] è stato necessario richiedere Notam per la riserva di spazio aereo ad Enac che autorizzava l'attività nelle date dal 25 maggio al 28 maggio con finestra oraria dalle 9:30 alle 10:00 orario locale, con altezze di volo sino a 115FT AGL, con prescrizione di coordinamento per il volo con il gestore dell'adiacente eli-superficie, di cui veniva fornito recapito.

Si è proceduto all'ispezione della copertura mediante una prima missione automatica costituita da tre strisciate in direzione sud-ovest/nord-est, parallele all'asse longitudinale dell'ampliamento, per acquisire prese fotografiche ad asse nadirale, con lo scopo di avere

una vista complessiva della copertura in oggetto.

Si è proseguito con un volo libero per la registrazione di un video ad alta risoluzione (4K), da cui estrarre fotogrammi di interesse.

Complessivamente l'attività di volo è durata circa 15 minuti ed ha prodotto 78 fotografie ad asse nadirale e quasi 7 min. di video 4K.

1.2 Indagini in loco

Le prese nadirali sono state usate per ottenere una ortofoto della copertura che evidenzia in primis la precaria condizione dell'impermeabilizzazione.

Dai fotogrammi ottenuti, per la cui visione si rimanda all'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Integrativa, si osserva come la scossalina dell'infisso tenda a sollevarsi rispetto allo spigolo dell'ala superiore della trave (come si vedrà poi, è lo spigolo dell'ala superiore della trave a inflettersi, abbassandosi) creando dei punti deboli per la tenuta dell'impermeabilizzazione al vento.

In alcuni tratti questo cedimento ha prodotto anche il distacco dell'intero infisso.

L'area interna dell'ampliamento è stata scansionata allo scopo di valutare deformazioni delle travi di copertura. Si sono eseguite n° 20 scansioni posizionate in modo opportuno da poter essere tra loro collegate.

La risoluzione di scansione usata è stata tale da avere, mediamente, un punto misurato ogni 7 mm ad una distanza di 10 metri, in tutte le aree raggiunte dal laser dello strumento.

Tenuto conto che la scansione 3d, costituita complessivamente da circa 180 milioni di punti, è gestibile come un insieme sezionabile e visibile per sottogruppi a scelta, è possibile concentrare l'attenzione sulla struttura di copertura eliminando la parte interna dell'edificio.

Potendo isolare una singola trave e potendo osservare la superficie interna da sopra, come se fosse quella esterna, con l'angolazione più opportuna, risulta subito evidente che è presente una deformazione in alcune travi molto consistente.

Nello specifico tramite le misurazioni svolte si è osservata la flessione dell'ala e dell'anima superiore delle travi.

Per poter avere un quadro complessivo della situazione e soprattutto un dato oggettivo si sono estratte le frecce dell'ala superiore e di quella di base, proponendole in forma di tabella, di seguito evidenziata.

Si fa notare che i dati riportati possono solo rappresentare una stima per difetto dei delta effettivi, sia per il fatto che non è scontato individuare i punti estremi in quota da cui calcolare le differenze, sia per possibili porzioni di ala superiore della trave in ombra rispetto alla scansione.

Si riporta di seguito la tabella delle frecce, tutte positive (ossia verso il basso) dell'ala superiore delle travi.

Le travi T1 sono quelle esterne, mentre la campata C1 è quella più a Nord.

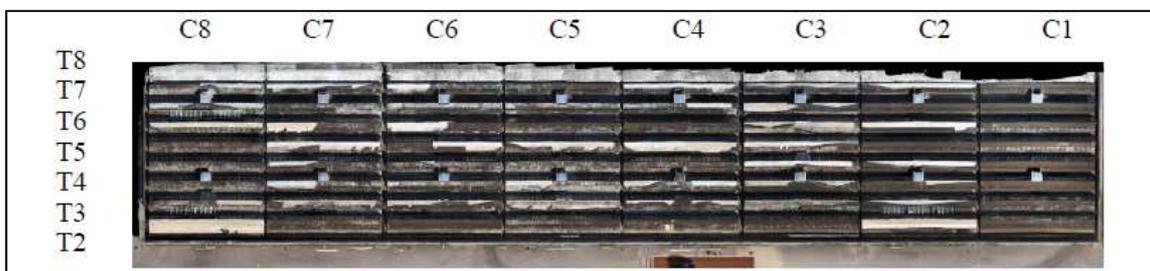


Tabella 1: Freccie dell'ala superiore delle travi

		CAMPATE							
		C8	C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1
TRAVI	T8	0.14	0.10	0.08	0.06	0.08	0.09	0.12	0.11
	T7	0.11	0.09	0.01	0.09	0.04	0.09	0.14	0.07
	T6	0.15	0.16	0.09	0.07	0.04	0.08	0.08	0.08
	T5	0.08	0.14	0.11	0.09	0.09	0.07	0.04	0.14
	T4	0.08	0.05	0.08	0.09	0.07	0.10	0.08	0.06
	T3	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.06	0.13	0.11
	T2	0.13	0.01	0.09	0.09	0.08	0.15	0.07	0.14
	T1	0.14	0.02	0.07	0.04	0.08	0.10	0.13	0.13

Estratto dall'Allegato n°2 della presente Relazione Tecnica Integrativa

Le frecce delle travi T1 delle campate C1, C2 e C3 sono sicuramente sottostimate perché la scansione non copre integralmente tutta la larghezza dell'ala superiore della trave.

Si propone nella tabella sottostante la freccia complessiva delle travi, con la convenzione che sono positive le frecce con spostamento della mezzeria verso il basso rispetto agli

appoggi.

Tabella 2: Freccie complessive delle travi

		CAMPATE							
		C8	C7	C6	C5	C4	C3	C2	C1
TRAVI	T8	0.00	0.00	0.00	-0.02	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01
	T7	-0.02	-0.02	-0.02	0.00	-0.01	-0.02	-0.01	-0.01
	T6	-0.01	0.00	0.00	-0.01	0.00	-0.02	0.00	-0.02
	T5	-0.01	-0.01	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.03	0.00
	T4	-0.02	-0.02	0.00	0.00	-0.02	0.01	-0.02	0.00
	T3	-0.02	0.00	-0.02	-0.02	-0.01	-0.02	0.00	-0.03
	T2	-0.01	-0.02	-0.02	0.00	-0.01	-0.01	-0.02	0.00
	T1	-0.03	-0.02	-0.03	-0.02	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01

1.3 Problematica rilevata

Tutte le travi, ad eccezione della Trave T4 della campata n°3, hanno freccia negativa o nulla. Si ricorda che il valore della freccia è stato ottenuto mediante differenza fra la media delle quote di appoggio meno la quota di mezzeria.

Andando ad osservare la scansione in corrispondenza delle travi T6 delle campate 7 e 8, che sono fra le più deformate in corrispondenza dell'ala, si nota quanto l'infisso sia più alto del bordo inferiore dell'ala della trave.

Si è osservato come vi sia spazio fra infisso e trave che permette al laser di giungere sino alla superficie inferiore della scossalina o dell'impermeabilizzazione.

Questo stimola la riflessione sulla possibilità che la deformazione sia avvenuta prima o subito dopo la messa in opera.

Dall'analisi dell'ispezione esterna e soprattutto dalla scansione interna della copertura risulta evidente che quasi tutte le travi dell'ampliamento del 2003, presentano una deformazione dell'ala superiore.

La deformazione in alcune travi arriva a misurare in mezzeria anche 16 cm rispetto agli appoggi; che tale deformazione coinvolge anche la parte superiore dell'anima, che essendo inclinata tende ad uscire dal suo piano.

Si contano inoltre 17 travi su 64, pari al 26%, che hanno una freccia complessiva maggiore o uguale a zero in mezzeria.

Il confronto con alcune delle travi dello stabilimento principale (principalmente le travi T9 e T10 dalla campata C1 alla C6) mostra come le vecchie travi, seppur in opera da più tempo, hanno generalmente una freccia dell'ala superiore più contenuta ed una freccia complessiva di monta più ampia, compresa fra -4 e -11cm; la freccia di monta per le 64 nuove travi è compresa invece fra 0 e -3cm ed in un caso addirittura è positiva di 1 cm.

2. VALORE DI STIMA

Non è stato quantificato il costo di ripristino della porzione di copertura poiché comporterebbe valutazioni di tipo esecutivo strutturale, in sostanza un vero e proprio progetto di ripristino strutturale che non ha ragione di essere approntato in questa sede.

Si ritiene che la svalutazione del bene per vetustà ed obsolescenza, già considerata nel criterio estimativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'Immobile, sia già sufficiente a quantificare il deprezzamento derivante dai difetti costruttivi rilevati.

D'altra parte considerare un deprezzamento dell'Immobile calcolato sulla base di una sostituzione integrale di quella porzione di copertura comporterebbe un miglioramento ingiustificato del fabbricato, a discapito del suo valore attuale di mercato.

Il deprezzamento della porzione di copertura è già stato considerato adottando sia il valore unitario relativamente basso al metro quadrato pari a circa 150 €/mq, sia il coefficiente di vetustà pari a 0,93 nella stima dell'opificio per quella porzione di immobile.

3. CONCLUSIONI

I rilievi topografici effettuati indicano che le travi di copertura presentano un'inflexione ed una torsione anomala, fatto che determina la necessità di monitorare i movimenti delle strutture con cadenza annuale al fine di essere da subito coscienti dell'eventuale aggravarsi del difetto strutturale.

Allo stato attuale le inflessioni misurate non superano la monta che aveva ciascuna trave al momento della messa in opera, ma è assodato che il difetto strutturale esiste e che è necessario intervenire in copertura per il ripristino della guaina impermeabilizzante e dei lucernari che si sono lesionati oppure sono usciti dalla propria sede.

In riferimento agli abbassamenti l'aspetto cui prestare maggiore attenzione è la capacità della struttura di sostenere un carico di neve, previsto di norma, senza cumulare abbassamenti elastici che, sommati alle deformazioni viscoelastiche attuali, potrebbero produrre un impluvio verso la mezzeria, per cui il progressivo confluire di acqua potrebbe provocare un fenomeno in grado di amplificarsi fino al collasso della struttura.

Per chi acquisterà il cespite si consiglia l'effettuazione di prove di carico sulle travi maggiormente deformate, al fine di valutare correttamente e numericamente la resistenza degli elementi prefabbricati e la loro attuale capacità di sopportare i carichi previsti da norma, ossia prove non distruttive finalizzate alla stima della resistenza del conglomerato cementizio, del suo modulo elastico e dei valori reali attuali delle perdite di pretensionamento dei trefoli.

Potranno essere utilizzate prove con ultrasuoni e/o prove sclerometriche in funzione della scelta del progettista.

Dovranno essere ripristinate corrette condizioni di appoggio per tutti i 64 tegoli coinvolti dall'attuale controllo, disponendo eventualmente lamierini di adeguato spessore a garantire un appoggio continuo dell'intradosso del manufatto sui tappetini di neoprene disposti sulle testate di appoggio, anche tale intervento è necessario e determinante per un corretto funzionamento della struttura.

E' evidente che se nel corso delle indagini e delle verifiche dovessero emergere problemi di resistenza dei manufatti o di deformabilità o di qualsiasi natura, tali da essere pregiudizievoli per un utilizzo in sicurezza della struttura di copertura, essi dovranno

essere opportunamente sanati.

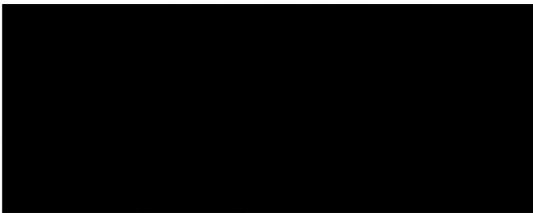
Resta sottointesa la necessità di intervenire su questa porzione di copertura con urgenza per la realizzazione di condizioni di appoggio dei manufatti sulle testate eseguite a regola d'arte.

Su questa porzione di copertura si dovrà certamente intervenire anche per il ripristino delle finestrate e della relativa accessoristica, oltre che per la manutenzione dell'impermeabilizzazione con parziali rifacimenti e posa di una finitura riflettente i raggi solari a protezione della guaina stessa e per una benefica attenuazione delle temperature raggiunte al di sotto di essa.

Ai fini della stima del fabbricato industriale nel suo complesso, i sottoscritti Periti ritengono che il coefficiente di vetustà adottato per il blocco ampliato, oggetto dei predetti difetti strutturali, ed il costo al metro quadro assunto per la stima del cespite siano sufficienti a determinare il deprezzamento dell'immobile per effetto dei difetti rilevati.

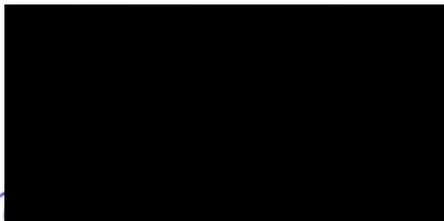
Gli scriventi Periti pertanto confermano il valore di stima dell'Immobile n°1 del Lotto B, ovvero l'opificio denominato Maragone riportato nella perizia di stima del 23/05/2021, pari a € 6.300.000,00 (diconsi Euro seimilionitrecantomila).

Ancona, 27 luglio 2021



Periti Estimatori del Tribunale di Ancona

Ing. Dora Farano



Ing. Andrea Rachetta