
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brandoni Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2022 del R.G.E.....	25
Lotto Unico	28



INCARICO

All'udienza del 01/12/2022, il sottoscritto Ing. Brandoni Fabrizio, con studio in Via Jesi, 27 - 60026 - Numana (AN), email studiotecnicobrandoni@gmail.com, PEC fabrizio.brandoni@ingpec.eu, Tel. 348/3329005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

Trattasi di opificio ubicato all'interno della zona industriale di Falconara Marittima, la cui arteria principale è via del Consorzio, che consente principalmente il collegamento col Comune di Chiaravalle, con il casello dell'autostrada A14 e con il centro e la stazione del Comune di Falconara Marittima.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Il confine con via dell'Industria è realizzato con un muretto in cemento più recinzione metallica rigida costituita da elementi verticali di colore celeste; mentre il confine con via del Consorzio e con la proprietà privata lungo il confine Sud, è realizzato con muretto di cemento e recinzione in rete metallica. Ad Est non c'è alcun confine rigido che divide la proprietà dell'esecutato con la particella catastale 964, che comunque è ben visibile dal termine della pavimentazione asfaltata e l'inizio dell'area verde.

La corte dell'immobile è costituita da una pavimentazione in asfalto carrabile, più aree verdi con alberi ad alto fusto, siepi lungo parte del confine e prato. Nella parte posteriore insiste una tettoia in acciaio per il parcheggio delle auto (in parte tamponata con lamiera per contenere un ricovero attrezzi), un manufatto altresì in acciaio dedicato allo stoccaggio dei rifiuti, più una struttura in c.a. collegata al capannone principale e dedicata agli impianti elettrici (cabina di trasformazione del quartiere), termici ed allo stoccaggio di prodotti per la produzione.

L'accesso principale è sul prospetto Ovest, fronte via dell'Artigianato, a cui si aggiunge un ingresso laterale per gli addetti alla produzione (accesso alla zona spogliatoi), più tre porte di servizio rispettivamente sui prospetti Nord, Sud ed Ovest. Il passaggio dei mezzi di trasporto e commerciali è consentito da ampie aperture sul prospetto Nord ed Est.

La pianta dell'immobile è circa rettangolare, a cui è collegato un manufatto sul prospetto Sud dedicato agli impianti ed al magazzino della produzione. Il perimetro è tamponato con lamiera grecata in acciaio di colore chiaro e copertura anch'essa in acciaio di tipo a falde inclinate con verso concorde e con lucernari per l'illuminazione soprattutto dell'area dedicata alla produzione.

Internamente l'attività si sviluppa completamente al piano terra, con una parte di superficie dedicata agli uffici e spogliatoi (porzione verso Ovest) ed una seconda dedicata alla produzione (porzione verso Est); quest'ultimo spazio è completamente aperto senza tramezzi, ad eccezione di una porzione di volume nell'angolo Nord - Est. Produzione e zona uffici/spogliatoi sono divisi da un muro di mattoni di cemento, con un varco per il passaggio degli addetti; il suddetto tramezzo va a creare un corridoio di collegamento tra i vari uffici.

Nessun macchinario o attrezzatura della precedente attività è presente nell'area produzione (da diversi anni l'immobile risulta non più occupato, come fatto notare dall'esecutato in sede di operazioni peritali).

Gli uffici sono prevalentemente arredati con pareti d'arredo attrezzate. Confinante con gli uffici c'è l'area spogliatoi per i lavoratori del comparto produzione, con docce e servizi igienici ed ingresso riservato dall'esterno.

ASPETTI STRUTTURALI

La struttura portante è intelaiata in acciaio più copertura in traliccio, con manto di copertura in lamiera grecata. Internamente la zona uffici è parzialmente suddivisa in muratura di mattoni ed in parte attraverso pareti d'arredo attrezzate; mentre la zona bagni / spogliatoi con tramezzi in muratura. Tra la zona produzione e la zona uffici, è stato eretto un tramezzo in mattoni di cemento con bucatura che consente il collegamento tra questi due ambienti.

IMPIANTI

La zona uffici/spogliatoi ha gli impianti elettrici parzialmente in traccia e su canaline esterne, mentre quelli idrici sono prevalentemente in traccia. Il riscaldamento e raffrescamento è garantito da impianto di areazione canalizzato sopra al controsoffitto e diffusori. La zona produzione ha tutti gli impianti a vista canalizzati, più blindo sbarra per quelli elettrici.

Si ha un bruciatore con fluido termovettore ad acqua (Ecoflam Duomax), presumibilmente a servizio degli uffici e parte della zona produzione, mentre il bruciatore ad aria (Ecoflam Blu) dovrebbe essere invece solo a servizio della zona produttiva: altresì le pompe di calore che si ritengono installate sia per il raffrescamento degli uffici. Si usa il "condizionale" in quanto il sottoscritto CTU si è potuto affidare alla sola verifica visiva, in quanto le utenze sono tutte staccate ed alcuna prova strumentale si è potuta eseguire.

SERVIZI

Il fabbricato industriale sorge nella zona artigianale / industriale di Falconara Marittima, che a Nord confina con l'aeroporto, ad Est il centro abitato dista circa 4 km dove si trovano le più importanti attività commerciali. A sud il casello autostradale A14 - Ancona Nord dista circa 3 km. Ad Ovest il comune di Chiaravalle dista circa 6 km.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con l'arteria stradale principale della zona industriale, Via del Consorzio. Ad Est confina con la part.964 (appezzamenti di terreno verde non edificato, il cui unico accesso è dal cancello dell'esecutato, tale che agli atti consultati non risulta alcuna servitù di passaggio), a Sud con le part.959 e 967; mentre ad Ovest con Via dell'Industria che è la strada d'accesso e traversa di Via del Consorzio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	2192,36 mq	2260,17 mq	1,00	2260,17 mq	6,06 m	T
Magazzini esterni	61,63 mq	62,25 mq	0,18	11,21 mq	2,42 m	T
Posto auto coperto	117,03 mq	118,21 mq	0,18	21,28 mq	2,38 m	T
Corte - Area asfaltata	2313,18 mq	2313,18 mq	0,18	416,37 mq	0,00 m	
Corte - Area verde	2126,19 mq	2126,19 mq	0,18	382,71 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3091,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3091,74 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'opificio è stata calcolata considerando l'area uffici, l'area produzione e quella del magazzino comunicante, in quanto quest'ultimo è strettamente connesso con l'attività produttiva. I magazzini esterni sono da considerarsi i manufatti metallici sul prospetto sud e la parte tamponata della tettoia del parcheggio auto. L'altezza è da intendersi come altezza media della falda, sia per l'opificio che per i magazzini esterni e per la tettoia del parcheggio. Il magazzino dell'opificio è l'unico corpo ad altezza costante pari a 3,48 m. Anche l'area uffici ha altezza costante pari a 3,14 m, ma trattasi di contro - soffitto.

In merito al magazzino dell'opificio, una parte della struttura è destinata a centrale elettrica del fornitore dell'energia pubblica e pertanto esclusa da codesta procedura esecutiva e dai rilievi metrici interni in sede di operazioni peritali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1980 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 964 Categoria D7 Rendita € 8.547,88
Dal 25/05/1993 al 18/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 964 Categoria D7 Rendita € 8.547,88
Dal 18/12/2000 al 19/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 958 Categoria D7 Rendita € 8.614,50
Dal 19/01/2001 al 12/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 958 Categoria D7 Rendita € 9.154,20
Dal 12/10/2002 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 958 Categoria D7 Rendita € 9.154,20
Dal 23/06/2010 al 17/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 958 Categoria D7 Rendita € 9.154,20
Dal 17/02/2014 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 958 Categoria D7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	958		1	D7				9154,2 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali riscontrate riguardano la planimetria:

- Non sono rappresentate tutte le aperture perimetrali, rispettivamente due nel prospetto Est ed una nel

prospetto Nord;

- La suddivisione interna dell'area uffici non è come da stato attuale;
- Non è rappresentato il tramezzo di separazione tra l'area uffici e l'area produzione;
- Non è rappresentata una delle aperture nel tramezzo all'interno dell'area produzione;



PRECISAZIONI

La recinzione fisica del lotto di terreno delimita senza soluzione di continuità anche il terreno confinante ad Est, identificato catastalmente con la part.964 f.22 di proprietà **** Omissis **** (appezzamenti di terreno verde non edificato), il cui unico accesso è pertanto dal cancello della proprietà **** Omissis ****. Dagli atti consultati non risulta alcuna servitù di passaggio in favore della **** Omissis ****.



PATTI

Dalla documentazione e da quanto riportato dalla proprietà, non risulta alcun patto, ad eccezione del vincolo a favore della società che distribuisce l'energia elettrica di zona, in quanto all'interno della corte del fabbricato oggetto della presente procedura, insiste una cabina elettrica di trasformazione / distribuzione della media tensione, a cui deve essere garantito l'accesso per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Pertanto si consiglia di prendere contatti con la stessa in occasione del futuro trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato non è più utilizzato da diversi anni, ma sia esternamente che internamente si presenta in ordine.

La vegetazione della corte è sviluppata, ma non eccessiva; la pavimentazione carrabile è integra, come pure le recinzioni di confine.

La tettoia dedicata al parcheggio auto esterno, da un controllo visivo risulta in buono stato, senza segni di cedimenti o deformazioni, anche se particolarmente intaccata dalla ruggine.

Il corpo principale è in buono stato di conservazione, sia in termini strutturali, di finiture, che architettonici e d'arredo, ad eccezione de:

- La copertura che in alcuni punti consente l'infiltrazione di acqua piovana;
- Il controsoffitto e l'intonaco della zona bagni, sono particolarmente ammalorati;
- Il controsoffitto e l'intonaco della zona uffici, sono ammalorati sono localmente in alcuni punti;

PARTI COMUNI

La proprietà è esclusiva senza alcuna parte in comune con altri soggetti, ad esclusione dell'accessibilità a via dell'industria, come specificato nel capitolo "PRECISAZIONI".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La recinzione fisica del lotto di terreno delimita senza soluzione di continuità anche il terreno confinante ad Est, identificato catastalmente con la part.964 f.22 di proprietà **** Omissis **** (appezzamenti di terreno verde non edificato), il cui unico accesso è pertanto dal cancello della proprietà **** Omissis ****. Dagli atti consultati non risulta alcuna servitù di passaggio in favore della **** Omissis ****, che dovrà essere costituita in sede



notarile nel futuro atto di trasferimento di proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: In assenza della documentazione strutturale depositata all'Ex Genio Civile della Regione Marche, in base all'epoca costruttiva si può ipotizzare una fondazione superficiale continua.

ESPOSIZIONE: L'ingresso principale è diretto verso Ovest, pertanto la pianta rettangolare del fabbricato si sviluppa lungo l'asse Est - Ovest. Il confine con via del Consorzio si affaccia a Nord, mentre il confine con le particelle catastali 959 e 967 è a Sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Le altezze sono differenziate come a seguire

Area uffici 3,14 m

Area produzione 6,06 m

Magazzini esterni 2,42 m

Posto auto coperto 2,38 m

STR. VERTICALI: Struttura portante intelaiata in acciaio.

SOLAI: Il fabbricato non ha solai di piano ma solo il livello di terra, realizzato presumibilmente in cemento armato, come da prassi esecutiva per questa tipologia di edifici.

COPERTURA: Struttura in traliccio d'acciaio.

MANTO DI COPERTURA: Falde inclinate concordi realizzate in lamiera grecata, più lucernari per l'illuminazione della zona di produzione.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: La tamponatura è in lamiera grecata, internamente la zona uffici è suddivisa con pareti attrezzate, più tramezzi in muratura. La zona produzione è uno spazio libero aperto, ad esclusione di una porzione di volume nell'angolo Nord - Est. La produzione e la zona uffici/spogliatoi sono divisi da un muro di mattoni di cemento, dotato di una bucatura per il passaggio degli addetti.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: La zona uffici è pavimentata con ceramica, come pure l'area spogliatoi; mentre nella zona produzione si ha la classica pavimentazione industriale in quarzo/resina.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Infissi in alluminio con vetro singolo.

SCALE: Assenti

IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TERMICO, ALTRI IMPIANTI: La zona uffici/spogliatoi ha gli impianti elettrici parzialmente in traccia e su canaline esterne, mentre quelli idrici sono prevalentemente in traccia. Il riscaldamento e raffrescamento è garantito da impianto di areazione canalizzato sopra al controsoffitto e diffusori. La zona produzione ha tutti gli impianti a vista canalizzati, più blindo sbarra per quelli elettrici. Si ha un bruciatore con fluido termovettore ad acqua (Ecoflam Duomax), presumibilmente a servizio degli uffici e parte della zona produzione, mentre il bruciatore ad aria (Ecoflam Blu) dovrebbe essere invece solo a servizio della zona produttiva: altresì le pompe di calore che si ritengono installate sia per il raffrescamento degli uffici. Si usa il "condizionale" in quanto il sottoscritto CTU si è potuto affidare alla sola verifica visiva, in quanto le utenze sono tutte staccate ed alcuna prova strumentale si è potuta eseguire.

TERRENO ESCLUSIVO: La corte è esclusiva, in parte asfaltata carrabile ed in parte destinata a verde. Il lotto confinante ad Est, identificato catastalmente con la part.964 f.22, non avendo alcun accesso alla via pubblica, necessiterà della costituzione di adeguata servitù di passaggio in sede notarile in occasione del futuro atto di

compravendita.

POSTO AUTO: Sul retro del capannone una struttura metallica intelaiata garantisce 10 posti auto. Al momento la copertura non è presente, ma il montaggio è possibile.

LOCALI ACCESSORI: Le strutture metalliche sul prospetto Sud sono magazzini per lo stoccaggio di rifiuti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle informazioni acquisite dall'esecutato, la struttura è inutilizzata altresì libera da ogni occupante, da oltre due anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1980 al 25/05/1993	**** Omissis ****	Atto di conferimento / Trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci	01/08/1980	26585	3853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Bucci	11/08/1980	10462	7851
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Ancona	27/08/1980	4970			
Dal 25/05/1993 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci	25/05/1993	48482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Ancona	01/06/1993	808			
Dal 23/06/2010 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massei	23/06/2010	11891	8478



		Andrea			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Notaio Massei Andrea	24/06/2010	13492	7591
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Opificio industriale costruito con licenza edilizia del 19/9/1974 richiesto dalla **** Omissis **** e successive pratiche edilizie.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 11/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 24/06/2010
Reg. gen. 13493 - Reg. part. 3260
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.500.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 24/06/2010
Reg. gen. 13493 - Reg. part. 3261
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00



- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo del 27/9/2019
Iscritto a Roma il 01/10/2019
Reg. gen. 20509 - Reg. part. 2921
Importo: € 64.251,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 32.125,74
N° repertorio: 1975
N° raccolta: 319



Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Ancona il 01/04/2009
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 4350
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 11/11/2022
Reg. gen. 27916 - Reg. part. 18367
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto modificativo contratto finanziamento del 12/7/2012**
Iscritto a Ancona il 03/08/2012
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 1939
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito

Le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassai ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Il costo della cancellazione del pignoramento comprende 27€ di emolumenti e 48€ di imposta di bollo per il rilascio del certificato di proprietà.

Oneri a carico dell'aggiudicatario e relativi alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, tassa di registro



NORMATIVA URBANISTICA

COMUNE DI FALCONARA M.ma - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIORNATE 2018

art. 3 - Articolazione Territoriale degli Ambiti

...omissis...

Z.U.D. (Zone Urbane Definite)

parti di città che hanno raggiunto un assetto urbanistico consolidato e che presentano una caratterizzazione dell'insediamento edilizio morfologicamente definito, oltreché funzionalmente stabile; per tali zone sono previsti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione leggera per mantenere e migliorare la qualità abitativa ed edilizia, o la demolizione e ricostruzione in rapporto ai diversi valori del patrimonio edilizio esistente; tutto ciò in funzione di un progressivo miglioramento della qualità urbana.

art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane

1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A. Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT).

2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG.

3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml.

4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti:

- il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68);

- l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico".

5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

- Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati. Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono:

- distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

- distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

- distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;

- ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine;

- ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative;

- ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.;

- ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

- Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti. Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: $H_{max} = ml\ 9,50$; tranne che nel caso di demolizione dell'edificio esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano:

- agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche;
- agli interventi pubblici nelle aree "s";



Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

Zone Urbane Definite (ZUD):

6. Attuazione diretta mediante interventi sull'edificio esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.

7. In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c). secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..

8. Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

9. Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.

10. E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.

11. Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:

- a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato;
- b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.

12. Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna.

13. In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Concessione edilizia 1974 - Costruzione capannone

Concessione edilizia 1975 - Ampliamento Uffici e magazzino

Concessione edilizia 1978 - Costruzione tettoie esterne (attualmente destinate a parcheggio auto e magazzino)

Concessione edilizia 1983 - Sopraelevazione magazzino (non più realizzata)

Concessione edilizia 1997 - Costruzione magazzino esterno

Autorizzazione 1991 - Apertura cancello su Via del Consorzio

Concessione edilizia in sanatoria 1999 - Sanatoria tettoie, ampliamento magazzino e magazzino esterno

Abitabilità 2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Falconara M.ma, di cui all'istanza del 7/12/2022 (in allegato), si è verificata la corrispondenza tra stato autorizzato e stato di fatto e si è riscontrato quanto a seguire:

- Diversa partizione interna degli ambienti: Prendendo a riferimento la sanatoria del 1999, l'area uffici/spogliatoi presenta una diversa disposizione dei tramezzi, realizzati in parte con elementi in muratura ed in parte con pareti d'arredo attrezzate. Altresì la zona produzione è fisicamente separata con tramezzo in muratura di cemento dagli uffici, ma il suddetto elemento murario non risulta in alcun stato autorizzato. Sempre nella zona produzione, in corrispondenza della bucatiera del prospetto Est, internamente è presente un box presumibilmente con destinazione ufficio, che non è rappresentato graficamente nei progetti;
- Esistenza all'interno della corte sul confine Est, di una struttura in acciaio e copertura in teloniera, con destinazione parcheggio, non rappresentata graficamente nei progetti;
- La tettoia destinata al parcheggio auto ha una parte tamponata con lamiera metallica e le dimensioni rilevate in sede di operazioni peritali, risultano difformi da quanto riportato nella "sanatoria" del 1999;

Rispetto allo stato autorizzato, si segnala:

- La mancata realizzazione della sopraelevazione del corpo magazzino;
- La mancata apertura del cancello su via del consorzio;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3

UBICAZIONE Trattasi di opificio ubicato all'interno della zona industriale di Falconara Marittima, la cui arteria principale è via del Consorzio, che consente principalmente il collegamento col Comune di Chiaravalle, con il casello dell'autostrada A14 e con il centro e la stazione del Comune di Falconara Marittima.

ASPETTI ARCHITETTONICI Il confine con via dell'Industria è realizzato con un muretto in cemento più recinzione metallica rigida costituita da elementi verticali di colore celeste; mentre il confine con via del Consorzio e con la proprietà privata lungo il confine Sud, è realizzato con muretto di cemento e recinzione in rete metallica. Ad Est non c'è alcun confine rigido che divide la proprietà dell'esecutato con la particella catastale 964, che comunque è ben visibile dal termine della pavimentazione asfaltata e l'inizio dell'area verde. La corte dell'immobile è costituita da una pavimentazione in asfalto carrabile, più aree verdi con alberi ad alto fusto, siepi lungo parte del confine e prato. Nella parte posteriore insiste una tettoia in acciaio per il parcheggio delle auto (in parte tamponata con lamiera per contenere un ricovero attrezzi), un manufatto altresì in acciaio dedicato allo stoccaggio dei rifiuti, più una struttura in c.a. collegata al capannone principale e dedicata agli impianti elettrici (cabina di trasformazione del quartiere), termici ed allo stoccaggio di prodotti per la produzione. L'accesso principale è sul prospetto Ovest, fronte via dell'Artigianato, a cui si aggiunge un ingresso laterale per gli addetti alla produzione (accesso alla zona spogliatoi), più tre porte di servizio rispettivamente sui prospetti Nord, Sud ed Ovest. Il passaggio dei mezzi di trasporto e commerciali è consentito da ampie aperture sul prospetto Nord ed Est. La pianta dell'immobile è circa rettangolare, a cui è collegato un manufatto sul prospetto Sud dedicato agli impianti ed al magazzino della produzione. Il perimetro è tamponato con lamiera grecata in acciaio di colore chiaro e copertura anch'essa in acciaio di tipo a falde inclinate con verso concorde e con lucernari per l'illuminazione soprattutto dell'area dedicata alla produzione. Internamente l'attività si sviluppa completamente al piano terra, con una parte di superficie dedicata agli uffici e spogliatoi (porzione verso Ovest) ed una seconda dedicata alla produzione (porzione verso Est); quest'ultimo spazio è completamente aperto senza tramezzi, ad eccezione di una porzione di volume nell'angolo Nord - Est. Produzione e zona uffici/spogliatoi sono divisi da un muro di mattoni di cemento, con un varco per il passaggio degli addetti; il suddetto tramezzo va a creare un corridoio di collegamento tra i vari uffici. Nessun macchinario o attrezzatura precedente attività è presente nell'area produzione (da diversi anni l'immobile risulta non più occupato, come fatto notare dall'esecutato in sede di operazioni peritali). Gli uffici sono prevalentemente



arredati con pareti d'arredo attrezzate. Confinante con gli uffici c'è l'area spogliatoi per i lavoratori del comparto produzione, con docce e servizi igienici ed ingresso riservato dall'esterno.

ASPETTI STRUTTURALI La struttura portante è intelaiata in acciaio più copertura in traliccio, con manto di copertura in lamiera grecata. Internamente la zona uffici è parzialmente suddivisa in muratura di mattoni ed in parte attraverso pareti d'arredo attrezzate; mentre la zona bagni / spogliatoi con tramezzi in muratura. Tra la zona produzione e la zona uffici, è stato eretto un tramezzo in mattoni di cemento con bucatiera che consente il collegamento tra questi due ambienti.

IMPIANTI La zona uffici/spogliatoi ha gli impianti elettrici parzialmente in traccia e su canaline esterne, mentre quelli idrici sono prevalentemente in traccia. Il riscaldamento e raffrescamento è garantito da impianto di areazione canalizzato sopra al controsoffitto e diffusori. La zona produzione ha tutti gli impianti a vista canalizzati, più blindo sbarra per quelli elettrici. Si ha un bruciatore con fluido termovettore ad acqua (Ecoflam Duomax), presumibilmente a servizio degli uffici e parte della zona produzione, mentre il bruciatore ad aria (Ecoflam Blu) dovrebbe essere invece solo a servizio della zona produttiva; altresì le pompe di calore che si ritengono installate sia per il raffrescamento degli uffici. Si usa il "condizionale" in quanto il sottoscritto CTU si è potuto affidare alla sola verifica visiva, in quanto le utenze sono tutte staccate ed alcuna prova strumentale si è potuta eseguire.

SERVIZI Il fabbricato industriale sorge nella zona artigianale / industriale di Falconara Marittima, che a Nord confina con l'aeroporto, ad Est il centro abitato dista circa 4 km dove si trovano le più importanti attività commerciali. A sud il casello autostradale A14 - Ancona Nord dista circa 3 km. Ad Ovest il comune di Chiaravalle dista circa 6 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 958, Zc. 1, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 814.864,91



CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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 viene richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio metodologico più adatto alla soluzione del quesito estimativo:

- approccio di mercato: ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico: che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario: che permette la capitalizzazione attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di concorrenza perfetta. Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse, quello cui è necessario pervenire allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, diretta ed indiretta:

La metodologia diretta, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzano una pluralità di condizioni al contorno quali:

- l'esistenza di beni dalle caratteristiche similari al bene oggetto di stima;
- la dinamicità del mercato immobiliare nel segmento specifico del bene oggetto di stima;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene oggetto di stima risalenti temporalmente prossimo a quello oggetto di stima. La comparazione viene declinata in tutti i procedimenti che ad esso possono



ricondersi siano essi mono parametrici che pluri-parametrici.

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, vanno utilizzati in presenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta 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 dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, questo approccio consente, ad esempio, di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

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

- Il valore di trasformazione che va considerato quando il bene è suscettibile di essere trasformato (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è, invece, apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo necessario alla trasformazione;
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la considerazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto fornendo le medesime utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento utilizzabile è riconducibile al valore di costo di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare da utilizzare allorché la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene accessorio, perché parte integrante di un complesso omogeneo, come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Ovviamente la scelta del tipo di metodologia da utilizzare non è una libera scelta, ma indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

1. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato all'attualità dell'immobile al fine di una compravendita.

2. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Le metodologie utilizzate per stimare il più probabile valore di mercato del bene sono due, da cui ne segue la media matematica.

Dalle operazioni peritali seguono le seguenti superfici, a cui corrispondono le corrispettive superfici convenzionali (Coefficiente di ragguaglio pari ad 1 per le aree dell'opificio, 0,18 per le restanti):

Superficie reale			Superficie convenzionali		
Coperta	2.440,62	mq	Coperta	2.292,65	mq
Verde	2.126,19	mq	Verde	382,71	mq
Asfalto	2.313,18	mq	Asfalto	416,37	mq
Scoperta	4.439,38	mq	Scoperta	799,09	mq
Lotto	6.880,00	mq	Lotto	3.091,74	mq

Metodologia 1 - Diretta

Metodologia basata sui valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2022:

- Comune Falconara M.ma
- Fascia / zona periferica / Castelferretti
- Codice zona D3

- Destinazione produttiva
- Tipologia capannoni
- Stato conservativo normale
- Valore mercato min = 260,00 €/mq; max = 380,00 €/mq; medio = 320,00 €/mq;

Dalla vetustà dell'immobile, si considera consono il valore OMI min. moltiplicato per la superficie convenzionale del lotto.

Pertanto si stima un probabile valore di mercato del compendio pignorato, pari a 803.852,07 €.

Metodologia 2 - Indiretta

Metodologia attuata attraverso procedimento analitico per determinare il più probabile valore di mercato. Dalle operazioni peritali svolte su tre date (nell'arco temporale Dicembre 2022 / Febbraio 2023), analizzando il contesto della zona industriale che si snoda lungo via del Consorzio, si è appurato che la struttura del capannone oggetto della presente perizia è da ritenersi non ordinaria, in quanto in acciaio con tamponatura in lamiera grecata, in luogo del calcestruzzo armato precompresso o gettato in opera utilizzato per la maggior parte degli opifici della zona. Altresì la dinamicità del mercato locale, non è particolarmente significativa consultando i consueti canali di informazione via web. Pertanto non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, per la stima si opta per lo studio del valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato in relazione ad un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, fornendo le medesime utilità. In tal caso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si adotta il criterio del valore di ricostruzione deprezzato, tale che si perviene al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi si formula il giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione. Nella fattispecie in esame si tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Il metodo analitico del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente: $VM = [CA + CC + UP] - \Delta$

Tale che:

VM = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

3.1 CA = Costo di acquisto dell'area (costi diretti ed indiretti, costi e oneri di acquisto);

3.2 CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costi delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici);

3.3 Up = Utile del promotore;

3.4 Δ = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica, per regolarizzazione edilizia);

3.1 COSTI DELL'AREA (DIRETTI E INDIRETTI) "CA"

Il costo dell'area è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. L'indagine di mercato condotta sul web ha condotto al seguente risultato:

3.1.1.A FONTE IMMOBILIARE.IT

(<https://www.immobiliare.it/annunci/92240764/>)

Terreno edificabile in vendita in zona Falconara M.ma / Castelferretti di superficie pari a 2.480 mq e prezzo pubblicizzato di 210.000,00 €. Il Piano Regolatore prevede diversi tipi di costruzioni, tra cui la destinazione

artigianale (Riferimento e data annuncio: 31641014-125 - 21/03/2023).
Pertanto il costo unitario è pari a 84,68 € / mq.

3.1.1.B FONTE QUIMMO.IT

(<https://www.quimmo.it/annunci-immobili/edificabili-localita-sant-apollinare-monte-roberto-ancona-7650>)
Terreno edificabile a destinazione produttiva sito in località Sant'Apollinare, comune di Monte Roberto (AN), con superficie di 32.244 mq e prezzo pubblicizzato di 1.170.000 € (Codice annuncio: 7650).
Pertanto il costo unitario è pari a 36,28 € / mq.

3.1.1.C FONTE QUIMMO.IT

(<https://www.quimmo.it/annunci-immobili/edificabili-localita-gabella-n-snc-montemarciano-ancona-9837>)
Terreni siti in località Gabella di Montemarciano (AN), in prossimità dello svincolo autostradale della A14. Trattasi di terreni composti da: Aree edificabili a destinazione produttiva ricadenti in zona "D3" (nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali) con un indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,20 mq/mq; Aree agricole ricadenti in zona "F3" (aree di rispetto e rispetto stradale). Sul lotto insistono dei piccoli volumi, tettoie e silos appartenenti all'ex zona demaniale. Superficie terreno edificabile di 33.787 mq, terreno agricolo di 40.976 mq, tale che la superficie totale è pari a 74.763 mq. Il prezzo pubblicizzato è di 2.700.000 € (Codice annuncio: 9837).
Pertanto il costo unitario è pari a 36,11 € / mq.

RIASSUMENDO I COSTI DIRETTI DELL'AREA DI CUI ALLE SUDETTE TRE FONTI:

La media dei costi unitari conduce ad importo unitario pari a 52,36 € / mq.

3.1.2 COSTI INDIRETTI - ONERI D'ACQUISTO / TRASFERIMENTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito sia soggetto ad IVA (nell'ipotesi realistica che il probabile acquirente sia un'impresa), avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): IVA 22%, registro 8%, ipotecaria 2% e catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area.
Pertanto l'incidenza degli oneri si stima sia nell'ordine del 37% del valore dell'area.

CONCLUSIONI COSTI DELL'AREA (DIRETTI E INDIRETTI) "CA"

Considerando i rilievi in sede di operazioni peritali, tale che la superficie del lotto è pari a 3.399,15 mq; considerando un costo unitario medio pari a 52,36 € / mq;
Si stima un probabile valore del costo dell'area pari a 360.213,87 € a cui aggiungere gli oneri di acquisto / trasferimento pari a 133.279,13 €; per un totale di 493.493,00 €.

3.2 COSTI DI COSTRUZIONE "CC"

Si considerano i costi necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare:

- 3.2.1 Costo tecnico di costruzione delle superfici coperte ed esterne scoperte
- 3.2.2 Oneri di urbanizzazione
- 3.2.3 Onorari professionali
- 3.2.4 Allacciamenti ai servizi pubblici

3.2.1 COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

3.2.1.1 COSTO TECNICO COSTRUZIONE SUPERFICI COPERTE

Nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura (finiture ed impianti) ed il costo di sistemazione delle superfici esterne (occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio, come percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione...).

I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti dal prospetto pubblicato dall'ordine degli Ingegneri, dove per stabilimenti industriali / artigianali di altezza fino a 6,00 m (l'altezza media delle falde della



copertura del capannone oggetto della presente perizia, rientra nella suddetta casistica) sono pari a 628,00 € / mq. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali.

Pertanto, considerando una superficie commerciale lorda coperta, comprensiva di annessi ed accessori, pari a 2.440,62 mq, il costo tecnico di costruzione stimato per le superfici coperte ammonta a 1.532.710,74 €.

3.2.1.2 COSTO TECNICO COSTRUZIONE SUPERFICI SCOPERTE

I costi di costruzione di sistemazione delle aree esterne, sono stati dedotti dal documento prodotto dall'Agenzia delle Entrate "Prontuario dei valori unitari di costo per tipologie edilizie ed opere ricorrenti - categorie D ed E" di Giugno 2021, al fine di realizzare adeguato manto bituminoso per la fruibilità del perimetro dello stabile (sviluppo superficiale 2.313,18 mq), più le aree verdi (sviluppo superficiale 2.126,19 mq) e recinzione (sviluppo lineare rete metallica 172,00 m, paletti metallici 80,00 m), di cui ai seguenti costi unitari:

Superficie asfaltata = 15,00 € / mq;

Aree verdi = 2,00 € / mq;

Recinzione in rete metallica (Via del Consorzio e confine Sud) = 25,00 € / m;

Recinzione a mezzo paletti in acciaio (Via dell'Industria) = 80,00 € / m;

Pertanto per la sistemazione delle aree esterne si stima:

Area asfaltata = 34.697,76 €;

Area verde: 4.252,38 €;

Recinzione: 10.700,00 €;

Totale = 49.650,14 €;

CONCLUSIONI COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE

L'analisi dei costi di sistemazione dell'area e costruzione della struttura, si può pertanto stimare in 1.582.360,88 €.

3.2.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione vengono definiti ai sensi della delibera consiglio comunale n.54 del 23/6/2005 e come riportato nella relazione che definisce i criteri ed i parametri di calcolo del valore minimo delle aree edificabili da assoggettare all'imposta municipale, del 17/02/2017. Nel caso in esame (attività produttiva), si considera il 10% del valore dell'area. Considerando quanto riportato al precedente paragrafo, dove si stima un costo dell'area pari a 52,36 € / mq, gli oneri di urbanizzazione possono calcolarsi in 5,24 € / mq.

Pertanto essendo superficie del lotto è pari a 6.880,00 mq, gli oneri di urbanizzazione si possono stimare in 36.021,39 €.

3.2.3 ONORARI PROFESSIONALI

Rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. La loro entità viene stabilita sulla base delle ex tariffe professionali previste per "Ingegneri e Architetti", che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare ed in base all'esperienza del sottoscritto CTU ed altresì in base alla libera contrattazione tra privati, sulla base dell'esperienza personale. Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, si assumono pari al 7% del Costo Tecnico di Costruzione.

Pertanto si stima che il costo dell'onorario professionale possa ammontare a 110.765,26 €.

3.2.4 ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. In base all'esperienza tali costi si assumono complessivamente pari al 2% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Pertanto si stima che il costo per gli allacciamenti ai pubblici servizi possa ammontare a 32.367,65 €.

3.2.5 SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Trattasi dei costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono in base all'esperienza pari all'1% della somma del costo tecnico di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, dei costi professionali e di allacciamento.

Pertanto si stima che il costo di commercializzazione possa ammontare a 17.615,15 €.

QUADRO RIASSUNTIVO COSTO DI COSTRUZIONE "CC"

Costo tecnico di costruzione = 1.582.360,88 €

Oneri di urbanizzazione = 36.021,39 €

Onorario professionale = 110.765,26 €

Allacciamenti ai pubblici servizi = 32.367,65 €

Costo di commercializzazione = 17.615,15 €

Totale costi di costruzione (Valore di riproduzione a nuovo) = 1.779.130,33 €.

3.3 UTILE DEL PROMOTORE

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene possa essere valutata pari al 12%.

Pertanto si stima che l'utile del promotore possa ammontare a 213.495,64 €.

3.4 DEPREZZAMENTO (PER DETERIORAMENTO FISICO, PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE, PER OBSOLESCENZA ECONOMICA, PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA)

Tale deprezzamento è combinazione di tre fattori:

- 3.5.1 Deterioramento fisico;
- 3.5.2 Obsolescenza funzionale;
- 3.5.3 Obsolescenza economica;
- 3.5.4 Regularizzazione edilizia

3.5.1 DETERIORAMENTO FISICO

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobile dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi: strutture, finiture ed impianti) per effetto dell'usura (vetustà). Considerando la circolare n. 6/2012 prot. n° 61331 dell'Agenzia del Territorio, ipotizzando:

- Vita utile immobile 100 anni (edificazione 1974)
- Valore residuo al termine della vita utile (ipotesi a seguito delle operazioni peritali) = 30%
- Vita effettiva rispetto al biennio di riferimento 1988/1989 = 1974-1989 = 15 anni

La tabella 1 dell'Allegato 3 del suddetto documento dell'Agenzia del Territorio, riporta che il coefficiente di deprezzamento da applicare al valore di riproduzione a nuovo (pari alla sommatoria dei costi precedentemente determinati e pari a 1.903.913,47 €) è pari al 93%, ovvero 1.654.591,20 €.

3.5.2 OBSOLESCENZA FUNZIONALE

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità ad assolvere alle sue funzioni in maniera ottimale per cause variabili, quali ad esempio modifiche nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori/utilizzatori del bene o modifiche di carattere normativo



relativamente ai requisiti e alle soluzioni tecniche.

Dalle operazioni peritali svolte, altresì apprendendo che solo fino a pochi anni fa era la sede di un'attività produttiva, si può ritenere che l'immobile sia ancora perfettamente in grado di assolvere alle sue funzioni e quindi si trascura l'obsolescenza funzionale.

3.5.3 OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esogene all'immobile stesso e relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato al momento della stima.

Dalle operazioni peritali e dalle proposte di acquisto presentate alla proprietà (informazioni acquisite per le "vie brevi") si può ritenere che questa tipologia di capannoni industriali non sia difficilmente ricollocabile sul mercato, anche grazie alle dimensioni complessive dello stabile.

Pertanto si trascura l'obsolescenza funzionale.

3.5.4 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Al fine di regolarizzare la diversa partizione interna degli ambienti (uffici, area produzione e magazzino interno), la mancata rappresentazione grafica di diverse bucaure e la struttura in acciaio che insiste sulla corte destinata a parcheggio auto, come nel dettaglio specificato nel precedente paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" e "DATI CATASTALI", si stimano i costi per l'istruttoria e la presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria presso il S.U.E. del Comune di Falconara M.ma. Ritenendo non necessario il deposito presso l'ufficio Rischio Sismico della Regione Marche, in quanto trattasi di opere/difformità "prive di rilevanza" ai sensi Decreto 30 Aprile 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Approvazione delle linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui all'articolo 94-bis, c.1 del DPR 380/01, si considera la redazione di una "dichiarazione di idoneità statica" da allegare alla suddetta S.C.I.A. edilizia. Per il tramezzo in muratura di mattoni di cemento che divide l'area produzione con l'area uffici e la struttura esterna intelaiata in acciaio con copertura in teloneria, si ritiene anti economica la sanatoria edilizia, pertanto si stimano i costi per la demolizione e lo smaltimento dei rifiuti.

Pertanto:

- Rilievo dello stato attuale;
- Redazione degli elaborati grafici per la S.C.I.A.;
- Redazione della relazione tecnica e della modulistica per la S.C.I.A.;
- Redazione del computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione per il calcolo della sanzione da parte del Comune di Falconara M.ma;
- Dichiarazione idoneità statica;
- Diritti di segreteria SCIA;
- Redazione della variazione catastale;
- Tributi catastali;
- Demolizione tramezzo interno;
- Demolizione struttura metallica esterna;
- Trasporto in discarica materiale di risulta;

Si stima un costo totale per la regolarizzazione edilizia paria 5.650,00 €.

Da cui il totale deprezzamento è stimato in 1.660.241,20 €.

Quindi

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato VM dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $VM = [CA + CC + Cc + UP] - \Delta$

$$VM = (493.493,00 \text{ €} + 1.779.130,33 \text{ €} + 213.495,64 \text{ €}) - 1.660.241,20 \text{ €} = 825.877,76 \text{ €}$$

MEDIA METODOLOGIE DI STIMA

Riassumendo le stime a cui si è giunti con le rispettive metodologie, tale che:

Metodologia n.1 – Probabile valore di mercato pari a 803.852,07 €;

Metodologia n.2 – Probabile valore di mercato pari a 825.877,76 €;

Pertanto il più probabile valore di mercato, media delle due metodologie, è pari a 814.864,91 €.

Di cui al valore unitario pari a 263,56 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3	3091,74 mq	263,56 €/mq	€ 814.864,19	100,00%	€ 814.864,19
				Valore di stima:	€ 814.864,19

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La corte ad Est confina con altra proprietà (terreno verde non edificato) ma senza alcuna divisione fisica, altresì la recinzione perimetrale è la medesima senza alcuna soluzione di continuità, pertanto codesta proprietà non avendo accesso indipendente dalla pubblica via, necessiterà di servitù di passaggio da costituire al momento dell'atto di compravendita.

Sulla corte insiste struttura in c.a. adibita a cabina di trasformazione Enel, a cui deve essere garantito l'accesso per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Numana, li 25/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Brandoni Fabrizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Concessione edilizia - permesso di costruire (Aggiornamento al 19/09/1974)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 07/02/2001)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso costruire ampliamento (Aggiornamento al 30/05/1975)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ Google maps
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/12/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 04/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 16/12/1999)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso costruire tettoie esterne (Aggiornamento al 19/10/1978)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso costruire sopraelevazione magazzino (Aggiornamento al 08/03/1983)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso costruire magazzino esterno (Aggiornamento al 28/02/1997)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione apertura cancello su via del Consorzio (Aggiornamento al 16/07/1991)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianti (Aggiornamento al 13/12/1996)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza acceso agli atti Comune Falconara M.ma (Aggiornamento al 07/12/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3

UBICAZIONE Trattasi di opificio ubicato all'interno della zona industriale di Falconara Marittima, la cui arteria principale è via del Consorzio, che consente principalmente il collegamento col Comune di Chiaravalle, con il casello dell'autostrada A14 e con il centro e la stazione del Comune di Falconara Marittima.

ASPETTI ARCHITETTONICI Il confine con via dell'Industria è realizzato con un muretto in cemento più recinzione metallica rigida costituita da elementi verticali di colore celeste; mentre il confine con via del Consorzio e con la proprietà privata lungo il confine Sud, è realizzato con muretto di cemento e recinzione in rete metallica. Ad Est non c'è alcun confine rigido che divide la proprietà dell'esecutato con la particella catastale 964, che comunque è ben visibile dal termine della pavimentazione asfaltata e l'inizio dell'area verde. La corte dell'immobile è costituita da una pavimentazione in asfalto carrabile, più aree verdi con alberi ad alto fusto, siepi lungo parte del confine e prato. Nella parte posteriore insiste una tettoia in acciaio per il parcheggio delle auto (in parte tamponata con lamiera per contenere un ricovero attrezzi), un manufatto altresì in acciaio dedicato allo stoccaggio dei rifiuti, più una struttura in c.a. collegata al capannone principale e dedicata agli impianti elettrici (cabina di trasformazione del quartiere), termici ed allo stoccaggio di prodotti per la produzione. L'accesso principale è sul prospetto Ovest, fronte via dell'Artigianato, a cui si aggiunge un ingresso laterale per gli addetti alla produzione (accesso alla zona spogliatoi), più tre porte di servizio rispettivamente sui prospetti Nord, Sud ed Ovest. Il passaggio dei mezzi di trasporto e commerciali è consentito da ampie aperture sul prospetto Nord ed Est. La pianta dell'immobile è circa rettangolare, a cui è collegato un manufatto sul prospetto Sud dedicato agli impianti ed al magazzino della produzione. Il perimetro è tamponato con lamiera grecata in acciaio di colore chiaro e copertura anch'essa in acciaio di tipo a falde inclinate con verso concorde e con lucernari per l'illuminazione soprattutto dell'area dedicata alla produzione. Internamente l'attività si sviluppa completamente al piano terra, con una parte di superficie dedicata agli uffici e spogliatoi (porzione verso Ovest) ed una seconda dedicata alla produzione (porzione verso Est); quest'ultimo spazio è completamente aperto senza tramezzi, ad eccezione di una porzione di volume nell'angolo Nord - Est. Produzione e zona uffici/spogliatoi sono divisi da un muro di mattoni di cemento, con un varco per il passaggio degli addetti; il suddetto tramezzo va a creare un corridoio di collegamento tra i vari uffici. Nessun macchinario o attrezzatura della precedente attività è presente nell'area produzione (da diversi anni l'immobile risulta non più occupato, come fatto notare dall'esecutato in sede di operazioni peritali). Gli uffici sono prevalentemente arredati con pareti d'arredo attrezzate. Confinante con gli uffici c'è l'area spogliatoi per i lavoratori del comparto produzione, con docce e servizi igienici ed ingresso riservato dall'esterno.

ASPETTI STRUTTURALI La struttura portante è intelaiata in acciaio più copertura in traliccio, con manto di copertura in lamiera grecata. Internamente la zona uffici è parzialmente suddivisa in muratura di mattoni ed in parte attraverso pareti d'arredo attrezzate; mentre la zona bagni / spogliatoi con tramezzi in muratura. Tra la zona produzione e la zona uffici, è stato eretto un tramezzo in mattoni di cemento con bucatura che consente il collegamento tra questi due ambienti.

IMPIANTI La zona uffici/spogliatoi ha gli impianti elettrici parzialmente in traccia e su canaline esterne, mentre quelli idrici sono prevalentemente in traccia. Il riscaldamento e raffrescamento è garantito da impianto di areazione canalizzato sopra al controsoffitto e diffusori. La zona produzione ha tutti gli impianti a vista canalizzati, più blindo sbarra per quelli elettrici. Si ha un bruciatore con fluido termovettore ad acqua (Ecoflam Duomax), presumibilmente a servizio degli uffici e parte della zona produzione, mentre il bruciatore ad aria (Ecoflam Blu) dovrebbe essere invece solo a servizio della zona produttiva: altresì le pompe di calore che si ritengono installate sia per il raffrescamento degli uffici. Si usa il "condizionale" in quanto il sottoscritto CTU si

è potuto affidare alla sola verifica visiva, in quanto le utenze sono tutte staccate ed alcuna prova strumentale si è potuta eseguire.

SERVIZI Il fabbricato industriale sorge nella zona artigianale / industriale di Falconara Marittima, che a Nord confina con l'aeroporto, ad Est il centro abitato dista circa 4 km dove si trovano le più importanti attività commerciali. A sud il casello autostradale A14 - Ancona Nord dista circa 3 km. Ad Ovest il comune di Chiaravalle dista circa 6 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 958, Zc. 1, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica:

COMUNE DI FALCONARA M.ma - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIORNATE 2018

art. 3 - Articolazione Territoriale degli Ambiti ...omissis... Z.U.D. (Zone Urbane Definite) parti di città che hanno raggiunto un assetto urbanistico consolidato e che presentano una caratterizzazione dell'insediamento edilizio morfologicamente definito, oltreché funzionalmente stabile; per tali zone sono previsti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione leggera per mantenere e migliorare la qualità abitativa ed edilizia, o la demolizione e ricostruzione in rapporto ai diversi valori del patrimonio edilizio esistente; tutto ciò in funzione di un progressivo miglioramento della qualità urbana. art. 26 - Le disposizioni per le zone urbane 1. Le disposizioni di Zona sono diversificate rispetto al grado di definizione urbanistica così come indicato all'art.3 delle presenti N.T.A. Le presenti norme sono articolate per Zone Urbane Definite (ZUD), Zone Urbane di Riqualficazione (ZUR) e Zone Urbane di Trasformazione (ZUT). 2. In tutte le zone urbane nella realizzazione di giardini e di viali urbani è necessaria la presentazione di un progetto specifico dal quale risulti che almeno il 50% delle piante utilizzate appartengano a quelle menzionate nell'Elenco Specie, allegato A.05 alla Relazione Generale del PRG. 3. Le trasformazioni consentite dal PRG devono rispettare sia le dotazioni minime di standard per ogni uso, previste da leggi statali, piani di settore e norme di piano, sia le densità edilizie massime ammesse di zona per ogni zona. Nel calcolo delle quantità edificate, anche ai fini dell'applicazione delle quote incrementali di seguito indicate, si dovrà prendere a riferimento la SUL nel caso di altezze di interpiano minori o uguali a 4,50 ml; il volume nel caso di altezze interpiano maggiori di 4,50 ml. 4. Per tutte le zone urbane sono comunque prescritti: - il rispetto dell'indice massimo di legge IF 5 mc/mq (art.7 DM 1444/68); - l'applicazione delle disposizioni dell'art 12 "Sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico". 5. Per gli interventi nelle ZUD e nelle ZUR, fatte salve eventuali norme specifiche definite nei FNZ, i parametri da rispettare sono quelli di seguito specificati.

- Distanze

Per gli interventi sugli edifici esistenti senza modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le distanze preesistenti dai confini, dalle strade e tra fabbricati. Per gli interventi sugli edifici esistenti con modifica della sagoma planivolumetrica (ampliamenti o sopraelevazioni) e per quelli di nuova costruzione (anche previa demolizione dell'esistente), i parametri sono:

- distanza dal confine = $\frac{1}{2}$ H edificio, con minimo ml 5,00 - in caso di pareti non finestrate è consentita la costruzione in aderenza all'edificio preesistente sul confine, ed è anche consentita la costruzione a distanze inferiori da quelle indicate in presenza di accordo tra i confinanti ai sensi di legge (scrittura privata registrata e trascritta, atto notarile);

- distanza dalle strade = ml 5,00 - in caso di presenza di fronte edificato consolidato (sulla strada o altro spazio pubblico) è comunque consentito l'allineamento della facciata dell'edificio a questo fronte;

- distanza tra fabbricati = ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le sopraesposte disposizioni relative alle distanze minime non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - ai manufatti completamente interrati, che possono essere realizzati a confine; - ai volumi tecnici previsti dalle vigenti normative; - ai manufatti esterni dei servizi tecnologici a rete, purché di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine/armadio telefoniche, cabine di decompressione per il gas, etc.; - ai manufatti pertinenziali, che hanno una specifica normativa (comma 3 dell'art. 8).

- Altezze

Per gli interventi sugli edifici esistenti, anche con modifica della sagoma planivolumetrica, possono essere mantenute le altezze preesistenti. Per gli interventi di nuova costruzione l'altezza massima è: $H_{max} = ml\ 9,50$; tranne che nel caso di demolizione dell'edificio esistente per il quale è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.

Le sopraesposte disposizioni relative alle altezze non si applicano: - agli interventi urbanistici con previsioni planivolumetriche; - agli interventi pubblici nelle aree "s";

Per gli interventi nelle ZUT i parametri sono quelli previsti dai rispettivi FNZ.

Zone Urbane Definite (ZUD):

6. Attuazione diretta mediante interventi sull'edificio esistente rispetto al quale sono ammessi interventi fino alla R.U.2, fatti salvi gli edifici e manufatti storici di cui al precedente art.17 ed eventuali norme particolari definite nei Fogli Normativi di Zona in cui può essere ammessa anche la N.C.

7. In alcuni casi, individuati dalle presenti norme e/o specificatamente previsti nei FNZ, è prevista un'attuazione semidiretta che subordina la concessione edilizia ad un atto negoziale e/o ad un progetto preliminare (p.p.) al fine di prefigurare gli aspetti dei requisiti richiesti siano essi di natura progettuale e di assetto (p.p./a) o di natura contrattuale (p.p./c), secondo le disposizioni dell'art. 9. Nelle more di approvazione dei relativi progetti preliminari sono consentiti i soli interventi di M.O., M.S..

8. Sono consentiti, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento per gli edifici residenziali esistenti, costituiti da un solo piano fuori terra e inseriti in un contesto di edifici con altezze superiori (nei terreni in pendenza si considerano tali anche quelli nei quali emerge in parte il seminterrato); in tali casi è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano fuori terra nei limiti della superficie coperta esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile. I nuovi locali così ricavati dovranno avere un'altezza massima interpiano di ml 3.00 che può essere aumentata solo per documentati motivi di allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

9. Negli edifici costituiti fino a tre piani fuori terra, (calcolati come al precedente comma 8), con copertura a falde, può essere agevolata la condizione di abitabilità del sottotetto tramite interventi di aumento della quota in gronda per un incremento max di 1,50 ml e comunque fino ad un'altezza massima interna della stessa quota pari a ml 2,20, adeguando le falde ad una pendenza compresa tra il 30 e il 35% e conseguente variazione della quota di colmo. Nel caso in cui l'altezza interna misurata al colmo originale sia maggiore o uguale a 2,70 ml. è consentita la modifica della copertura con la realizzazione di un tetto piano di altezza interna pari a 2,70 ml. Gli interventi di cui sopra riguardanti unità edificio (u.ed.) inserite in un insieme di fabbricati aventi il medesimo tipo edilizio ed architettonico sono consentiti solo se estesi all'intero insieme.

10. E' ammesso il riordino tramite accorpamenti, ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni dei manufatti esistenti nelle corti degli isolati finalizzato alla eliminazione delle superfetazioni e/o alla realizzazione di parcheggi. Esclusivamente al fine di promuovere tale finalità può essere consentita una integrazione fino al 10% della S.U.L. dei manufatti da demolire e ricostruire.

11. Analogamente, al fine di promuovere il riordino delle fronti interne degli isolati, sono consentite:

a. operazioni di accorpamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle superfetazioni emergenti dalla sagoma principale del fabbricato;

b. anche in questo caso è consentita una integrazione della SUL esistente che consiste nella possibilità fino ad avanzare di un massimo di ml 1,20 la sagoma delle fronti interne del fabbricato c. la nuova superficie utile così ricavata dovrà essere per almeno un terzo aperta (logge, balconi, ecc) e dovrà privilegiare le superfici vetrate e le soluzioni di riscaldamento solare attivo o passivo.

12. Le operazioni indicate ai (commi 10,11) sono sottoposte alla preventiva approvazione di un progetto preliminare di assetto (p.p./a) comprendente le aree dell'intero isolato o almeno l'intera fronte interna. 13. In alcuni casi individuati nei FNZ e nelle relative cartografie sono ammessi limitati interventi di nuova edificazione soggetti a progetto preliminare unitario con stipula di un atto negoziale (p.p./c).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Vie dell'Industria, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 958, Zc. 1, Categoria D7	Superficie	3091,74 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato non è più utilizzato da diversi anni, ma sia esternamente che internamente si presenta in ordine. La vegetazione della corte è sviluppata, ma non eccessiva; la pavimentazione carrabile è integra, come pure le recinzioni di confine. La tettoia dedicata al parcheggio auto esterno, da un controllo visivo risulta in buono stato, senza segni di cedimenti o deformazioni, anche se particolarmente intaccata dalla ruggine. Il corpo principale è in buono stato di conservazione, sia in termini strutturali, di finiture, che architettonici e d'arredo, ad eccezione de: - La copertura che in alcuni punti consente l'infiltrazione di acqua piovana; - Il controsoffitto e l'intonaco della zona bagni, sono particolarmente ammalorati; - Il controsoffitto e l'intonaco della zona uffici, sono ammalorati sono localmente in alcuni punti;</p>		
Descrizione:	<p>UBICAZIONE Trattasi di opificio ubicato all'interno della zona industriale di Falconara Marittima, la cui arteria principale è via del Consorzio, che consente principalmente il collegamento col Comune di Chiaravalle, con il casello dell'autostrada A14 e con il centro e la stazione del Comune di Falconara Marittima.</p> <p>ASPETTI ARCHITETTONICI Il confine con via dell'Industria è realizzato con un muretto in cemento più recinzione metallica rigida costituita da elementi verticali di colore celeste; mentre il confine con via del Consorzio e con la proprietà privata lungo il confine Sud, è realizzato con muretto di cemento e recinzione in rete metallica. Ad Est non c'è alcun confine rigido che divide la proprietà dell'esecutato con la particella catastale 964, che comunque è ben visibile dal termine della pavimentazione asfaltata e l'inizio dell'area verde. La corte dell'immobile è costituita da una pavimentazione in asfalto carrabile, più aree verdi con alberi ad alto fusto, siepi lungo parte del confine e prato. Nella parte posteriore insiste una tettoia in acciaio per il parcheggio delle auto (in parte tamponata con lamiera per contenere un ricovero attrezzi), un manufatto altresì in acciaio dedicato allo stoccaggio dei rifiuti, più una struttura in c.a. collegata al capannone principale e dedicata agli impianti elettrici (cabina di trasformazione del quartiere), termici ed allo stoccaggio di prodotti per la produzione. L'accesso principale è sul prospetto Ovest, fronte via dell'Artigianato, a cui si aggiunge un ingresso laterale per gli addetti alla produzione (accesso alla zona spogliatoi), più tre porte di servizio rispettivamente sui prospetti Nord, Sud ed Ovest. Il passaggio dei mezzi di trasporto e commerciali è consentito da ampie aperture sul prospetto Nord ed Est. La pianta dell'immobile è circa rettangolare, a cui è collegato un manufatto sul prospetto Sud dedicato agli impianti ed al magazzino della produzione. Il perimetro è tamponato con lamiera grecata in acciaio di colore chiaro e copertura anch'essa in acciaio di tipo a falde inclinate con verso concorde e con lucernari per l'illuminazione soprattutto dell'area dedicata alla produzione. Internamente l'attività si sviluppa completamente al piano terra, con una parte di superficie dedicata agli uffici e spogliatoi (porzione verso Ovest) ed una seconda dedicata alla produzione (porzione verso Est); quest'ultimo spazio è completamente aperto senza tramezzi, ad eccezione di una porzione di volume nell'angolo Nord - Est. Produzione e zona uffici/spogliatoi sono divisi da un muro di mattoni di cemento, con un varco per il passaggio degli addetti; il suddetto tramezzo va a creare un corridoio di collegamento tra i vari uffici. Nessun macchinario o attrezzatura della precedente attività è presente nell'area produzione (da diversi anni l'immobile risulta non più occupato, come fatto notare dall'esecutato in sede di operazioni peritali). Gli uffici sono prevalentemente arredati con pareti d'arredo attrezzate. Confinante con gli uffici c'è l'area spogliatoi per i lavoratori del comparto produzione, con docce e servizi igienici ed ingresso riservato dall'esterno.</p> <p>ASPETTI STRUTTURALI La struttura portante è intelaiata in acciaio più copertura in traliccio, con manto di copertura in lamiera grecata. Internamente la zona uffici è parzialmente suddivisa in muratura di mattoni ed in parte attraverso pareti d'arredo attrezzate; mentre la zona bagni / spogliatoi con tramezzi in muratura. Tra la zona produzione e la zona uffici, è stato eretto un tramezzo in mattoni di cemento con bucatura che consente il collegamento tra questi due ambienti.</p>		



	<p>IMPIANTI La zona uffici/spogliatoi ha gli impianti elettrici parzialmente in traccia e su canaline esterne, mentre quelli idrici sono prevalentemente in traccia. Il riscaldamento e raffrescamento è garantito da impianto di areazione canalizzato sopra al controsoffitto e diffusori. La zona produzione ha tutti gli impianti a vista canalizzati, più blindo sbarra per quelli elettrici. Si ha un bruciatore con fluido termovettore ad acqua (Ecoflam Duomax), presumibilmente a servizio degli uffici e parte della zona produzione, mentre il bruciatore ad aria (Ecoflam Blu) dovrebbe essere invece solo a servizio della zona produttiva: altresì le pompe di calore che si ritengono installate sia per il raffrescamento degli uffici. Si usa il "condizionale" in quanto il sottoscritto CTU si è potuto affidare alla sola verifica visiva, in quanto le utenze sono tutte staccate ed alcuna prova strumentale si è potuta eseguire.</p> <p>SERVIZI Il fabbricato industriale sorge nella zona artigianale / industriale di Falconara Marittima, che a Nord confina con l'aeroporto, ad Est il centro abitato dista circa 4 km dove si trovano alle più importanti attività commerciali. A sud il casello autostradale A14 - Ancona Nord dista circa 3 km. Ad Ovest il comune di Chiaravalle dista circa 6 km.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

