

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Frati Alfredo, nel Fallimento 46/2021 -



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	4
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	5
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	5
Lotto Unico .....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	6
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	7
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	8
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	9
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	9
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	10
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	10
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano.....	11

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	11
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	12
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	12
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	14
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	14
Regolarità edilizia .....	15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	15
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano .....	15
Stima .....	16
Elenco allegati .....	20



## INCARICO

---

Con comunicazione per mezzo PEC del 27/12/2021, il sottoscritto Geom. Frati Alfredo, con studio in Via Mattei, 36 Fraz. Moie - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email: alfredo.frati@gmail.com, PEC: alfredo.frati@geopec.it, Tel. 339 4309172, veniva incaricato dalla Curatrice fallimentare dott.ssa Del Gobbo Caterina, stimatore dei beni immobili facenti capo alla società fallita in liquidazione (già Srl).

## PREMESSA

---

La presente perizia riguarda gli immobili facenti parte di un'azienda in cui si svolgeva attività di molitura delle granaglie per la produzione di farine, descritti ai beni 1, 2, 3 e 4 e raggruppati in un unico lotto di vendita.

Per una migliore valorizzazione dei beni si sono avute anche interlocuzioni con l'amministrazione comunale allo scopo di definire i possibili utilizzi futuri degli immobili, dato il particolare assetto urbanistico della zona. Tali approfondimenti si sono protratti nel tempo con gli opportuni accessi agli atti presso gli uffici comunali, per delineare lo sviluppo del compendio immobiliare nel tempo, dato che il nucleo originario risale verosimilmente alla prima metà del secolo scorso.

Lo stabilimento è ubicato nella Frazione Passo Varano di Ancona, distante circa 5-6 chilometri dalle zone centrali del Comune, in direzione nord. La zona risulta prevalentemente residenziale e destinata a servizi pubblici di quartiere, con la presenza di aree marginali a destinazione industriale-artigianale. Nello specifico urbanisticamente l'area interessata ricade all'interno del PRG del Comune di Ancona, in gran parte in zona specificatamente identificata ad uso artigianale ed industriale (U3/1) ed in piccola parte in zona destinata a servizi pubblici di quartiere.

Lo stabilimento è raggiungibile per mezzo di strade secondarie che si diramano dalle principali vie di comunicazione.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili, facenti parte di un unico lotto di vendita:

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano
- Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano
- Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Il presente edificio era destinato all'arrivo e al deposito delle granaglie, ed è costituito dall'unione di corpi di fabbrica risalenti agli anni '70, con struttura portante intelaiata in ferro, tamponature parte in muratura e parte in pannelli e lastre, e solai di copertura in ferro con manti di copertura in pannelli prefabbricati. Il complesso si sviluppa in gran parte monopiano tranne il corpo destinato ad ufficio e laboratorio, a due piani.

Internamente il capannone monopiano principale, ospitante varie attrezzature e macchinari, si presenta con struttura metallica a vista, è dotato di impianto idrico ed elettrico ed ha un'altezza variabile da m. 3,00 a m. 6,00 circa. Il capannone ingloba internamente un ex cabina elettrica utilizzata come locale di sgombero, di altezza m.

6.70 circa. Sono presenti i servizi igienici.

Il corpo a due piani ospita al piano terra l'ufficio (suddiviso in due locali) ed al piano primo un locale destinato a laboratorio, accessibile per mezzo di una scala in ferro dall'interno del capannone. Internamente i due piani sono pavimentati in ceramica e dotati di impianto idrico ed elettrico, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento. Le altezze interne sono di m. 2,75 al piano terra e di m. 2,70 (media) al piano primo.

Fanno parte dell'edificio anche un'area occupata dai silos di stoccaggio (esclusi dalla valutazione del bene) ed una porzione di corte esclusiva asfaltata.

---

#### **BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Il presente bene riguarda un opificio composto da due edifici, una tettoia ed una pensilina.

Nei due edifici si svolgeva attività di lavorazione del grano e di confezionamento delle farine.

Per quanto concerne l'edificio destinato alla trasformazione del grano (molino), si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende anche al piano secondo un appartamento descritto al bene n. 3. Ha una struttura in muratura risalente in parte agli inizi degli anni '60 ed in parte prima; i solai di piano sono stati realizzati con travi in legno e tavolato mentre quello di copertura in latero-cemento. All'interno l'edificio si presenta adattato alle esigenze del ciclo di lavorazione, con varie bucaure nei solai per il collegamento dei macchinari e l'alloggiamento dei silos, e compartimentazioni realizzate in base al tipo di lavorazione svolto; anche le altezze interne sono variabili. Per l'accesso ai vari piani è presente una scala interna in ferro. L'edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico.

L'immobile destinato al confezionamento del prodotto lavorato finito è un capannone monopiano di edificazione recente con struttura tipica prefabbricata in c.a., finestre a nastro metalliche che corrono su due livelli e pavimentazione industriale al quarzo. Risulta privo di divisori interni. E' dotato di due ingressi carrabili con infissi sezionali ed ha un'altezza interna di m. 7,80 sotto trave. E' presente l'impianto idrico ed elettrico. Esternamente comprende un'area esclusiva rifinita in calcestruzzo, in parte riparata da una tettoia ed in parte da una pensilina a sbalzo, entrambe con struttura in ferro.

La tettoia si sviluppa lungo la facciata nord-ovest del molino, ha un'altezza media di m. 5,50 circa e manto di copertura in pannelli di lamiera.

La pensilina, realizzata una quindicina di anni fa circa, ha forma trapezoidale ed è formata da pilastri in ferro centrali che sorreggono mensole a sbalzo con sovrastanti pannelli tipo "sandwich" di copertura. Ha un'altezza media di m. 6,00 circa.

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Il presente bene riguarda un appartamento ricavato all'interno dell'edificio destinato alla lavorazione del grano (molino) descritto al bene n. 2. Occupa parte del piano secondo e l'accesso avviene tramite vano scala esclusivo con ingresso da Via Varano. E' formato da quattro vani più servizio igienico e disimpegno ed è dotato di un piccolo balcone con affaccio su Via Varano.

---

#### **BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Il presente bene riguarda una piccola porzione di area confinante con le aree pertinenziali degli immobili descritti ai beni n. 1, 2 e 3.

L'area risulta asfaltata.

## LOTTO UNICO



### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Ancona

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBIcato A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Ancona

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Ancona

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBIcato A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- (Proprietà 1/1)

- [Proprietà 1/2]  
Codice fiscale:  
Ancona

nonché ai seguenti comproprietari:

- [Proprietà 1/2]  
Codice fiscale:  
Nato/a a Ancona il 06/04/1912



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

- ] [Proprietà 1/2]



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1992 al 07/10/2009	Ancona con sede in	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 07/10/2009 al 22/11/2011	Ancona con sede in	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 22/11/2011 al 13/05/2013	Ancona con sede in	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 22/11/2011 al 17/05/2013	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 910, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.478,40
Dal 13/05/2013 al 14/05/2013	Ancona con sede in	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.12.66
Dal 17/05/2013 al 17/05/2013	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 910, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 1.490,00 Piano T-1
Dal 17/05/2013 al 05/11/2021	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 910, Sub. 3, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 3.102,00 Piano T-1



**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2000 al 09/06/2009	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 1, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 3.202,03 Piano T-1-2
Dal 09/06/2009 al 25/02/2014	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 5 Categoria D1
Dal 09/06/2009 al 25/02/2014	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 4 Categoria D1 Graffato 884
Dal 09/06/2009 al 25/02/2014	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 3 Categoria D1
Dal 25/02/2014 al 05/11/2021	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 6, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 5.394,00 Piano T-1-2

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1992 al 05/11/2021	Ancona con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 542,28 Piano T-1-2

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1992 al 07/10/2009	Ancona; 06/04/1912 con sede in nata a Ancona il	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 139 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.91
Dal 07/10/2009 al 05/11/2021	Ancona; 06/04/1912 con sede in nata a Ancona il	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 139 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.91

## DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	910	3	3	D1				3102 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Si rilevano solo alcune difformità interne alle compartimentazioni dei reparti.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	33	6	3	D1				5394 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

L'edificio adibito alla lavorazione del grano presenta alcune difformità interne, così come la tettoia esterna, indicata in planimetria solo parzialmente. L'altro edificio e la pensilina sono sostanzialmente conformi.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	117	33	2	3	A3	7	5 vani	118 mq	542,28 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione risulta sostanzialmente conforme.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
117	139				AREA RURALE		00.00.91 mq			

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'edificio essendo costituito da più corpi di fabbrica edificati in periodi diversi, si presenta con una conformazione planimetrica irregolare. Internamente in gran parte è privo di rifiniture e con spazi poco usufruibili, adattati alle esigenze dell'attività specifica che si svolgeva.

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'edificio adibito alla trasformazione del grano (molino), di edificazione remota, internamente si presenta completamente adattato alle specifiche esigenze del ciclo produttivo, con varie bucatore nei solai e spazi poco usufruibili.

Il capannone adibito al confezionamento del prodotto finito, di costruzione recente, versa in buone condizioni generali, così come la pensilina in ferro, anch'essa di recente installazione. La tettoia invece è in uno stato conservativo mediocre.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'appartamento, risalendo agli inizi degli anni '60, ha rifiniture vetuste e dislocazione degli spazi interni di concezione superata.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1992 al 05/11/2021	proprietà 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore	30/03/1992	144489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1992 al 05/11/2021	proprietà 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore	30/03/1992	144489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1992 al 05/11/2021	proprietà 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore	30/03/1992	144489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1992 al 05/11/2021	proprietà 1/2;  1/2 proprietà	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore	30/03/1992	144489	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

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

*Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 09/05/2007  
Reg. gen. 12744 - Reg. part. 3048

Importo: € 1.400.000,00

A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Capitale: € 700.000,00

Spese: € 700.000,00

Percentuale interessi: 5,20 %

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 23/04/2009

Reg. gen. 8803 - Reg. part. 1980

Importo: € 800.000,00

A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 400.000,00

Percentuale interessi: 3,82 %

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 26/01/2016

Reg. gen. 1203 - Reg. part. 130

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00

Percentuale interessi: 2,00 %

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 30/12/2016

Reg. gen. 25103 - Reg. part. 4103

Importo: € 375.000,00

A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA

Contro

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 125.000,00

Percentuale interessi: 3,70 %

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Ancona il 19/04/2018

Reg. gen. 7103 - Reg. part. 1016

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 200.000,00

Percentuale interessi: 1,00 %

#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Ancona il 10/09/2021

Reg. gen. 21282 - Reg. part. 14363

A favore di BANCA DI ANCONA E FALCONARA MARITTIMA CREDITO COOPERATIVO

Contro

- Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascritto a Ancona il 06/12/2021

Reg. gen. 29325 - Reg. part. 19771  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VARANO SRL IN LIQUIDAZIONE  
Contro già

*Annotazioni a iscrizioni*



- Riduzione di somma  
Iscritto a Ancona il 16/07/2014  
Reg. gen. 11382 - Reg. part. 1256  
A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro .....  
Note: Riferimento a iscrizione r.p.1980 del 23/04/2009.
- Riduzione di somma  
Iscritto a Ancona il 16/07/2014  
Reg. gen. 11381 - Reg. part. 1255  
A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro .....  
Note: Riferimento a iscrizione r.p.3048 del 09/05/2007.
- Erogazione a saldo  
Iscritto a Ancona il 15/02/2017  
Reg. gen. 2578 - Reg. part. 535  
A favore di ICCREA BANCA IMPRESA SPA  
Contro .....  
Note: Riferimento a iscrizione r.p.4103 del 30/12/2016.
- Surrogazione parziale  
Iscritto a Ancona il 17/09/2021  
Reg. gen. 21754 - Reg. part. 4253  
A favore di BANCA DI ANCONA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, ICCREA BANCA  
IMPRESA SPA  
Contro .....  
Note: Riferimento a iscrizione r.p.4103 del 30/12/2016.

Le formalità riguardano anche gli immobili descritti ai beni 2 E 3.

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Sul bene risultano le stesse formalità pregiudizievoli indicate per il bene n. 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

Sul bene risultano le stesse formalità pregiudizievoli indicate per il bene n. 1.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO**

---

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



## Trascrizioni

- Sentenza dichiarativa di fallimento  
Trascritto a Ancona il 06/12/2021  
Reg. gen. 29325 - Reg. part. 19771  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO VARANO SRL IN LIQUIDAZIONE  
Contro`



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

---

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ancona sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile:

- Domanda di sanatoria Legge 47/85 prot. n. 4771-4772-4773 del 29/03/1986 con successivo rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n. 10637/2014 del 14/02/2014, per realizzazione capannone ad uso uffici, deposito, silos e cabina elettrica al piano terra e locale laboratorio al piano primo ad uso industriale.

Come riportato riguardo alla regolarità catastale sono state riscontrate alcune difformità alle compartimentazioni interne.

E' presente inoltre un piccolo soppalco a livello del laboratorio e una baracca in lamiera non risultante nei titoli edilizi rilasciati.

Non è stata rinvenuta la certificazione dell'agibilità.

### BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

---

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ancona sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti gli immobili:

- Licenza di costruzione n. 119 del 20/08/1960, per ampliamento fabbricato destinato a molino, con rilascio nulla osta per l'abitabilità n. 32 del 20/07/1964 e autorizzazione abitabilità del 21/07/1964;

- DIA prot. n. 5878 del 18/01/2007 per installazione di una pensilina e realizzazione di recinzioni con cancelli carrabili, con successiva DIA in variante prot.n. 90013 del 10/10/2007, successiva comunicazione di fine lavori prot. n. 3700/2011 del 12/01/2011, successiva procedura sanzionatoria prot. n. 28671 del 28/03/2011 e successiva comunicazione di conclusione procedimento sanzionatorio prot. n. 98748 del 25/09/2014;

- PDC n. 073 del 17/04/2013, per realizzazione di nuovo edificio a destinazione artigianale/industriale.

Come riportato riguardo alla regolarità catastale sono state riscontrate alcune difformità interne nell'edificio adibito alla trasformazione del grano (molino).

Per quanto riguarda la pensilina sono state riscontrate alcune lievi difformità planimetriche rispetto quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle DIA n. 5878/2007 e n. 90013/2007, mentre per la tettoia di vecchia realizzazione non è stato rinvenuto il titolo originario.

Non è stata rinvenuta inoltre la certificazione dell'agibilità relativa alla realizzazione dell'edificio adibito al confezionamento dei prodotti (magazzino), di cui al PDC n. 073/2013.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA VARANO, 387 - FRAZ. PASSO VARANO

---

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ancona sono emersi i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile:

- Licenza di costruzione n. 119 del 20/08/1960, per ampliamento fabbricato destinato a molino, con rilascio nulla osta per l'abitabilità n. 32 del 20/07/1964.

Nella documentazione allegata alla perizia redatta in fase di concordato preventivo risulta presente anche la certificazione dell'agibilità, rilasciata il 21/07/1964, non rinvenuta nell'accesso agli atti eseguito.

Dalla documentazione urbanistica rinvenuta in Comune relativamente all'appartamento (Licenza n. 119 del 20/08/1960), sono state riscontrate alcune difformità sia interne che esterne, che si collegano a quelle dell'edificio destinato a molino di cui fa parte, descritto al bene n. 2. Risulta rilasciata in ogni modo la certificazione dell'abitabilità a seguito di sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario.

## STIMA

### VALORE DI STIMA NELL'IPOTESI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI INSIEME AI MACCHINARI

La stima viene effettuata col metodo sintetico comparativo diretto, che consiste nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento in genere alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (e di una loro quota nel caso di muri di confine), così da determinare la superficie principale lorda dell'immobile. A questa superficie è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio, determinati con riferimenti alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le quotazioni dell'OMI prendono in considerazione immobili in condizioni "normali", cioè fabbricati la cui costruzione o integrale ristrutturazione può essere fatta risalire indicativamente a 20-30 anni fa, ed il cui grado di manutenzione possa essere giudicato "normale".

Queste quotazioni sono riferite al 2° semestre del 2021, le ultime rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate e si riferiscono alla superficie commerciale lorda come innanzi definita. I valori indicati come massimi e minimi non corrispondono necessariamente ai massimi e ai minimi valori rilevati dall'Ente nella zona, ma si riferiscono ad immobili con caratteristiche "medie", escludendo per l'appunto immobili con caratteristiche particolari di pregio o di difetto.

In zona non sono state reperite offerte commerciali di immobili simili da poter assumere come comparabili

### **Fabbricato adibito a magazzino, laboratorio analisi, ufficio e servizi, con corte (bene n. 1)**

costituito da:

- magazzino (SUL 515 mq)
- uffici e laboratorio (SUL 89 mq)
- corte (700 mq)

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per la categoria "capannoni tipici", valori oscillanti tra 310 e 450 Euro /mq, per immobili in condizioni "normali".

Tali quotazioni sono rimaste stabili rispetto agli ultimi tre anni.

Valutata la particolare tipologia dell'immobile e la vetustà dello stesso, si stabilisce un valore unitario di stima pari a 220 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale verrà determinata assumendo un coefficiente incrementativo pari a 1,5 per quanto riguarda le superfici del laboratorio analisi e degli uffici, per cui la superficie lorda commerciale sarà:

$$S = 89 \times 1,5 + 515 = 648,50 \text{ mq}$$

ed il valore dell'immobile pari a:

$$V = 648,50 \times 220 = 142.670 \text{ Euro}$$

Per la corte si stabilisce un valore unitario pari a 40 Euro /mq, essendo la stessa funzionale allo svolgimento dell'attività e risultando interamente pavimentata.

Assunta una superficie pari a 700 mq, il valore ammonta a:

$$V = 700 \times 40 = 28.000 \text{ Euro}$$

Il valore di mercato del complesso è quindi pari a:

$$V = 170.670 \text{ Euro}$$

### **Complesso molitorio (bene n. 2)**

costituito da:

- immobile adibito a molino (SUL 674 mq)
- capannone industriale adibito a magazzino (SUL 275 mq)
- tettoia + pensilina (410 mq)
- corte esclusiva del sub 6 + corte comune sub 7 (1.650 mq)

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per la categoria "capannoni tipici", valori oscillanti tra 310 e 450 Euro /mq, per la categoria "laboratori" valori oscillanti tra 620 e 860 Euro /mq, e per la categoria "magazzini" valori oscillanti tra 360 e 510 Euro /mq, per immobili in condizioni "normali".

Tali quotazioni sono rimaste stabili rispetto a tre anni fa per quanto riguarda i capannoni tipici e i laboratori, mentre sono in lieve calo per quanto riguarda i magazzini

#### Immagine adibito a molino

Alla luce dei dati riportati, valutata la particolare tipologia dell'immobile e la vetustà dello stesso, per l'edificio costituito dal molino si stabilisce un valore unitario di stima pari a 500 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Assunta una superficie lorda commerciale pari a 674 mq, il valore dell'immobile ammonta a:

$$V = 674 \times 500 = 337.000 \text{ Euro}$$

#### Capannone industriale adibito a magazzino

Per il capannone industriale adibito a magazzino, date le buone condizioni e la recente edificazione si stabilisce un valore unitario di stima pari a 750 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Assunta una superficie lorda commerciale pari a 275 mq, il valore dell'immobile ammonta a:

$$V = 275 \times 750 = 206.250 \text{ Euro}$$



#### Tettoia + pensilina

Viene stabilito un valore unitario di stima pari a 150 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Assunta una superficie lorda commerciale totale pari a 410 mq, il valore ammonta a:

$$V = 410 \times 150 = 61.500 \text{ Euro}$$

#### Corte

Si stabilisce un valore unitario pari a 40 Euro /mq, essendo la stessa funzionale allo svolgimento dell'attività e risultando interamente pavimentata.

Assunta una superficie pari a 1.650 mq, il valore ammonta a:

$$V = 1.650 \times 40 = 66.000 \text{ Euro}$$

Il valore di mercato del complesso può porsi quindi pari a:

$$V = 670.750 \text{ Euro}$$

### **Abitazione (bene n. 3)**

costituita da:

- Appartamento (SUL 118 mq)



Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riportano, per la zona in questione e per la categoria "abitazioni civili", valori oscillanti tra 1.450 e 1.650 Euro /mq, mentre per la categoria "abitazioni economiche" valori oscillanti tra 900 e 1.350 Euro /mq, per immobili in condizioni "normali".

Tali quotazioni sono rimaste nella media stabili rispetto agli ultimi tre anni.

Alla luce dei dati riportati, valutata la particolare tipologia dell'immobile, la sua collocazione e la vetustà dello stesso, si stabilisce un valore unitario di stima pari a 850 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Assunta una superficie lorda commerciale pari a 118 mq, il valore dell'immobile ammonta a:

$$V = 118 \times 850 = 100.300 \text{ Euro}$$



### **Area agricola (bene n. 4)**

costituita da:

- corte (91 mq)



Analogamente alle altre superfici, per la corte si stabilisce un valore unitario pari a 40 Euro /mq, essendo la stessa funzionale allo svolgimento dell'attività e risultando interamente pavimentata.

Assunta una superficie pari a 91 mq, considerata la proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ , il valore ammonta a:

$$V = 91 \times 40 \times 0,5 = 1.820 \text{ Euro}$$



VALORE TOTALE nell'ipotesi di vendita insieme ai macchinari = 943.540 Euro

Al valore si detrae un importo pari a 12.000 Euro per tenere conto delle spese di sistemazione urbanistica e catastale, ottenendo così un valore finale, arrotondato, pari a:



$$V = 932.000 \text{ Euro}$$

### VALORE DI STIMA NELL'IPOTESI DI VENDITA SEPARATA DAI MACCHINARI

Viene determinato il valore di mercato col metodo di trasformazione, nell'ipotesi di demolire e ricostruire l'immobile adibito a molino, che ospita anche l'unità abitativa, con la relativa tettoia, ed il fabbricato adibito a magazzino, laboratorio analisi, ufficio e servizi, e mantenendo quindi solo il capannone industriale adibito a magazzino e la pensilina.

Il metodo consiste nel valutare gli immobili in base ad una trasformazione degli stessi, per un migliore utilizzo nel caso venga dismessa l'attività, partendo dai valori di mercato di immobili nuovi e sottraendo da essi le spese necessarie per la loro realizzazione.

Si ipotizza la realizzazione della stessa superficie lorda degli immobili da trasformare, pari a circa 1.600 mq, suddivisa in due edifici, dei quali una quota (600 mq) saranno destinati ad attività amministrative, commerciali, ecc. legate alle attività permesse dalla destinazione dell'area (artigianato produttivo-industria, artigianato di servizio, ecc).

Una superficie maggiore sarebbe di difficile realizzazione a causa della conformazione del lotto e del rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici preesistenti.

Si ipotizza un valore di vendita a nuovo pari a 1.000 Euro /mq, con un aumento a 2.000 Euro mq per le superfici destinate alle attività amministrative e commerciali. Il valore di vendita totale ammonta perciò a:

$$V_v = 1.000 \times 1.100 + 600 \times 2.000 = 2.300.000$$

Da una simulazione eseguita tramite il portale del centro ricerche del CRESME viene stabilito un costo di costruzione di immobili di tipo industriale a struttura prefabbricata con blocco uffici pluripiano pari a 650 Euro /mq, per un costo totale di 1.040.000 Euro.

Al costo di costruzione si aggiungono i costi relativi ad oneri comunali vari (contributo di costruzione, diritti, ecc.), alle spese tecniche di progettazione, a spese varie (spese generali, allacci, ecc.), ad imprevisti e oneri finanziari, per un totale stimato di 312.000 Euro, determinato applicando al costo di costruzione la percentuale del 30%. Si aggiunge poi una spesa pari a 414.000 Euro che rappresenta l'utile del promotore più le spese di commercializzazione, quelle per le fidejussioni, per la polizza decennale, ecc. applicata al valore totale di vendita degli immobili nella percentuale del 18%.

Si aggiungono infine i costi di demolizione dei due immobili. Considerando il volume vuoto per pieno del fabbricato molino + abitazione, pari a circa 2.700 mc, e considerando la metà del volume del fabbricato adibito a magazzino, laboratorio analisi, ufficio e servizi, pari a 1.400 mc (in considerazione che gran parte della

struttura in ferro potrà essere asportata a costo zero, recuperando i metalli), e applicando un costo unitario di demolizione di 18 Euro /mc, il costo totale sarà pari a 73.800 Euro.

Le macerie edili, di volume stimato pari a 1.400 mc e peso stimato pari a 2.400 t, saranno trasportate e smaltite ad un prezzo unitario rispettivamente di 10 Euro /mc e 15 Euro /t, per cui il costo totale delle demolizioni sarà pari a 123.800 Euro.

Si aggiungono poi 10.000 Euro per una caratterizzazione ambientale del sito, nell'ipotesi che non sia necessaria una bonifica.

Il valore di trasformazione dei due immobili sarà quindi:

$$V = 2.300.000 - 1.040.000 - 312.000 - 414.000 - 123.800 - 10.000 = 400.200 \text{ Euro}$$

al quale si dovranno aggiungere i valori di stima del capannone industriale adibito a magazzino, della pensilina e di metà dell'area rurale, come già determinati nell'altra ipotesi di vendita, per un valore totale del compendio immobiliare pari a:

$$V = 400.200 + 206.250 + 42.000 + 1.820 = 650.270 \text{ Euro}$$

Al valore si detrae un importo pari a 12.000 Euro per tenere conto delle spese di sistemazione urbanistica e catastale, ottenendo così un valore finale, arrotondato, pari a:

$$\mathbf{V = 638.000 \text{ Euro}}$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Maiolati Spontini, li 28/05/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il C.T.U.  
Geom. Frati Alfredo



#### ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 3 - Visure formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 4 - Elaborato fotografico

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT