

TRIBUNALE DI ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano	5
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	6
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	7
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	11
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	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano	13
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
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Ancona (AN) - Via Varano, 387 - Fraz. Passo Varano	15
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	16
Stima	16
Conclusioni ed Elenco allegati	21

Il sottoscritto Geom. Alfredo Frati è stato incaricato dalla Curatrice fallimentare Dott.ssa Caterina Del Gobbo di redigere un aggiornamento della perizia di stima dei beni immobili facenti capo alla società fallita -OMISSIS-

PREMESSA

La presente perizia riguarda un aggiornamento della stessa già redatta in data 28/05/2022 sugli immobili facenti parte dell'azienda in cui si svolgeva attività di molitura delle granaglie per la produzione di farine, e descritti ai beni 1, 2, 3 e 4. L'aggiornamento si è reso necessario a causa delle aste già effettuate e andate deserte che riguardavano gli immobili insieme all'azienda, del degrado che nel frattempo l'immobile ha subito, sia agli impianti che alle strutture, ed al perdurare della crisi edilizia, in particolare con la diminuzione del valore degli immobili nella zona per quelli a destinazione produttiva, che scoraggia azioni di recupero dei fabbricati.

Nell'ottica dell'incarico ricevuto, e cioè di redazione di una perizia avente solo lo scopo dell'aggiornamento del valore di stima, anche ai fini di risparmio economico non sono state nuovamente svolte le ricerche in conservatoria e in catasto, che pertanto verranno riportate nel presente elaborato come da risultanze della prima perizia.

Per una futura migliore valorizzazione dei beni si sono avute ulteriori interlocuzioni con l'amministrazione comunale allo scopo di definire i possibili utilizzi futuri degli immobili, dato il particolare assetto urbanistico della zona. Lo stabilimento infatti 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 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. L'amministrazione comunale aveva in programma l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale; a seguito delle interlocuzioni avute con l'Ufficio Urbanistica del Comune per tentare una valorizzazione dell'area in senso residenziale e/o commerciale, si rilevava che non era stato ancora emanato il documento programmatico posto alla base del percorso partecipativo al Piano, per cui si prospettavano tempi senz'altro più lunghi di quelli previsti nell'iter di approvazione dello stesso. Ad una ulteriore richiesta di aggiornamenti in tal senso, l'ufficio non poteva confermare i tempi per l'emanazione del documento programmatico, e comunque avvertiva che una eventuale richiesta di trasformazione dell'area in residenziale/commerciale non poteva essere considerata necessariamente come accoglibile, ma doveva essere valutata nell'ottica delle idee di piano previste per l'intera zona. Si ritiene quindi che una valorizzazione dell'area in tal senso sia al momento da escludere.

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

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

L'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 ad un solo piano, tranne per il corpo destinato ad ufficio e laboratorio che è a due piani. Internamente il capannone 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 una ex cabina elettrica utilizzata come locale di sgombero, di altezza pari a circa 6.70 m. 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 (altezza media) al piano primo. Fanno parte dell'edificio anche un'area occupata dai silos di stoccaggio ed una porzione di corte esclusiva asfaltata.

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

Il bene consiste in 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), esso si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende al piano secondo un appartamento individuato come bene n. 3. Ha una porzione con struttura in muratura ed un'altra in calcestruzzo armato, e risale in parte agli inizi degli anni '60 ed in parte ad epoca antecedente; i solai di piano sono stati realizzati con travi in legno e tavolato e in latero-cemento. All'interno l'edificio si presenta adattato alle esigenze del ciclo di lavorazione, con varie bucatore 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 in metallo che corrono su due livelli e pavimentazione con finitura di tipo industriale. Risulta privo di divisori interni. È dotato di due ingressi carrabili con infissi sezionali ed ha un'altezza interna di m. 7,80 sotto trave. È 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 primo e l'accesso avviene tramite vano scala esclusivo con ingresso da Via Varano. È formato da due camere, soggiorno, cucina, servizio igienico e

disimpegno ed un altro vano al piano inferiore, ed è dotato di un piccolo balcone con affaccio su Via Varano. La copertura è in parte di tipo piano, accessibile da una piccola apertura comunicante col molino

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 è 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:

- -OMISSIS- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -OMISSIS-
Ancona

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

- -OMISSIS- (Proprietà 1/1)

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

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- -OMISSIS- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -OMISSIS-
Ancona

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

- -OMISSIS- (Proprietà 1/1)

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

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

- -OMISSIS- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -OMISSIS- Ancona

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

- -OMISSIS- (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:

- -OMISSIS- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -OMISSIS- Ancona

nonché ai seguenti comproprietari:

- -OMISSIS- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -OMISSIS- Nato/a a -OMISSIS-

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

- -OMISSIS- (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	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 07/10/2009 al 22/11/2011	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 140 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00.08.40
Dal 22/11/2011 al 13/05/2013	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 910, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.478,40
Dal 13/05/2013 al 14/05/2013	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 910, Sub. 3, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 3.102,00

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	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 5 Categoria D1
Dal 09/06/2009 al 25/02/2014	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 4 Categoria D1 Graffato 884
Dal 09/06/2009 al 25/02/2014	-OMISSIS- con sede in Ancona	Catasto Fabbricati Fg. 117, Part. 33, Sub. 3 Categoria D1
Dal 25/02/2014 al 05/11/2021	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona	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	-OMISSIS- con sede in Ancona; - OMISSIS- nata a -OMISSIS- il -OMISSIS-	Catasto Terreni Fg. 117, Part. 139 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 00.00.91
Dal 07/10/2009 al 05/11/2021	-OMISSIS- con sede in Ancona; - OMISSIS- nata a -OMISSIS- il -OMISSIS-	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 ed esterne, 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 are 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 vi si svolgeva. Attualmente essendo in stato di abbandono si trova in cattive condizioni, ed è stato anche danneggiato per quanta riguarda l'impianto elettrico. Parte delle fondazioni risultano interessate da allagamenti dovuti all'innalzamento della falda a causa dell'inattività delle pompe che estraevano l'acqua

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

L'edificio adibito alla trasformazione del grano (molino), in parte di edificazione remota, internamente si presenta completamente adattato alle specifiche esigenze del ciclo produttivo, con varie bucatore nei solai e spazi poco usufruibili. È in non buone condizioni a causa delle infiltrazioni di acqua che stanno danneggiando la struttura ed i macchinari presenti, delle deiezioni animali sparse ovunque, e dei danneggiamenti che ha subito l'impianto elettrico. Anche qui le fondazioni risultano interessate da allagamenti dovuti all'innalzamento della falda a causa dell'inattività delle pompe che estraevano l'acqua.

Il capannone adibito al confezionamento del prodotto finito, di costruzione recente, versa in condizioni migliori, ma anche l'impianto elettrico è stato vandalizzato e sono presenti alcune infiltrazioni. La pensilina in ferro, anche se di recente costruzione, inizia a presentare delle aree arrugginite a livello della copertura. 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, risalente agli inizi degli anni '60, ha rifiniture vetuste e dislocazione degli spazi interni di concezione superata. Presenta delle importanti infiltrazioni di acqua dalla copertura a terrazza. Il balcone ha necessità di interventi di ripristino sulla soletta. Fa parte dello stesso immobile descritto al bene n. 2, per cui risente delle stesse problematiche

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	-OMISSIS- con sede in Ancona, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -OMISSIS-	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	-OMISSIS- con sede in Ancona, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -OMISSIS-	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	-OMISSIS- con sede in Ancona, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: -OMISSIS-	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	-OMISSIS- con sede in Ancona, proprietà 1/2; -OMISSIS- nata a -OMISSIS- il -OMISSIS-, proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: -OMISSIS-	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 -OMISSIS- 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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-

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 -OMISSIS-
- 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 -OMISSIS-
Contro -OMISSIS-

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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
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 -OMISSIS-
Contro -OMISSIS-

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. È 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 (rilasciata a seguito di sopralluogo e relazione dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico comunale, presente nella documentazione allegata alla perizia per il concordato, ma non rinvenuta in sede di accesso atti);
- 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 ed esterne 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 a seguito di sopralluogo 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 visita tecnica-sanitaria.

STIMA

La stima del fabbricato adibito a magazzino, laboratorio analisi, ufficio e servizi, con corte (Bene n. 1) e del fabbricato nel suo insieme che ospita il molino e l'appartamento (porzione del Bene n. 2 e Bene n. 3) viene effettuata col metodo di trasformazione, mentre la stima della pensilina e del magazzino che ospita il reparto confezionamento (restanti porzioni del Bene n. 2) e della corte in comproprietà (Bene n. 4) viene effettuata col metodo sintetico comparativo diretto. Con lo stesso metodo verrà poi stimato l'appartamento considerandolo isolato dalla restante palazzina adibita a molino, nel caso voglia essere offerto in vendita separatamente dal resto.

Il metodo di trasformazione consiste nel valutare gli immobili in base ad una trasformazione degli stessi, quando una stima del valore di mercato su base comparativa con immobili simili non appare percorribile, data ad esempio la particolarità degli edifici e/o il loro stato precario di conservazione. Si basa sui valori di mercato da assegnare ad immobili nuovi e si sottraggono da essi le spese necessarie per la loro realizzazione. Il metodo sintetico comparativo diretto consiste invece nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione.

Entrambi i metodi verranno utilizzati tenendo conto della particolare situazione del mercato, della singolarità degli immobili e dell'ulteriore calo delle quotazioni che la tipologia di fabbricati ad uso produttivo nella zona ha subito in questi ultimi anni, e del fatto che in zona non sono stati individuati immobili che possano essere assunti come comparabili. Ci si baserà pertanto sulle quotazioni reperite, in particolare quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, opportunamente adattate ai casi in esame. Questi dati si riferiscono, tra l'altro, ad 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", e fanno riferimento alla superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali (e di una loro quota nel caso di muri di confine), alla quale è da aggiungere quella delle superfici accessorie,

omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio. Le ultime quotazioni disponibili sono quelle relative al 1° semestre 2025 e riportano, per la zona in questione e per immobili in condizioni “normali”:

- per la categoria “capannoni tipici”, valori oscillanti tra 260 e 390 Euro /mq
- per la categoria “laboratori”, valori oscillanti tra 520 e 750 Euro /mq
- per la categoria “magazzini”, valori oscillanti tra 310 e 435 Euro /mq
- per la categoria “abitazioni civili”, valori oscillanti tra 1.400 e 1.800 Euro /mq
- per la categoria “abitazioni economiche”, valori oscillanti tra 900 e 1.350 Euro /mq

Rispetto al 2° semestre del 2021 le quotazioni riferite ad immobili produttivi sono calate mediamente del 17%, e non si prevede un’inversione di tendenza

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

È costituito da:

- magazzino (SUL 515 mq)
- area coperta dei silos (SUL 195 mq)
- uffici e laboratorio (SUL 89 mq)

La corte ha una superficie di circa 700 mq.

Nell’ottica di una stima prudentiale, e con le ipotesi in premessa, piuttosto che la trasformazione in un immobile residenziale o commerciale, si ipotizza la realizzazione di un edificio avente la stessa destinazione permessa attualmente, e della stessa superficie lorda del fabbricato da demolire e ricostruire, pari a circa 800 mq, suddiviso in due aree, delle quali una (200 mq) sarà destinata ad attività amministrative 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 900 Euro /mq, con un aumento a 1.600 Euro mq per le superfici destinate alle attività amministrative. Il valore di vendita totale ammonta perciò a:

$$V_v = 600 \times 900 + 200 \times 1.600 = 860.000 \text{ Euro}$$

Viene stabilito un costo di costruzione di immobili di tipo industriale a struttura prefabbricata con blocco uffici pluripiano pari a 700 Euro /mq, comprensivo di spese tecniche e spese generali, per un costo totale di ricostruzione di 560.000 Euro.

Si aggiunge poi una spesa pari a 172.000 Euro che rappresenta l’utile del promotore, determinato applicando al valore totale di vendita degli immobili la percentuale del 20%.

Per quanto riguarda i costi di demolizione dell’immobile preesistente si ipotizza una spesa a corpo di 30.000 Euro, in considerazione del fatto che parte della struttura in ferro del fabbricato potrà essere recuperata.

Si aggiunge infine una spesa pari a 10.000 Euro per eventuale caratterizzazione ambientale e per la preparazione del terreno di posa rimuovendo se necessario le parti interrato della vecchia struttura, e nell’ipotesi che non sia necessaria una bonifica.

Il valore di trasformazione dell'immobile sarà quindi:

$$V = 860.000 - 560.000 - 172.000 - 30.000 - 10.000 = 88.000 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato si detrae un importo pari a 4.000 Euro per tenere conto delle spese di sistemazione urbanistica e catastale, ottenendo così un valore finale pari a:

$$V = 84.000 \text{ Euro}$$

Nel caso rimangano beni mobili all'interno dell'immobile perché non aggiudicati, il loro smaltimento non comporterà costi in quanto le spese saranno compensate dai ricavi ottenibili dai rottami ferrosi presenti e dalle parti metalliche delle attrezzature e dei macchinari da asportare

Complesso molitorio (bene n. 2) + appartamento (bene n. 3)

Il complesso molitorio è costituito da:

- immobile adibito a molino (SUL 674 mq)
- pensilina (280 mq)
- capannone adibito a magazzino/confezionamento (SUL 275 mq)

La corte attorno agli immobili ha una superficie totale di circa 1.650 mq.

L'appartamento ha una SUL pari a 138 mq

Immobile adibito a molino+appartamento

Come nella stima del bene n. 1), nell'ottica di una stima prudentiale, piuttosto che la trasformazione in un immobile residenziale o commerciale, si ipotizza la realizzazione di un edificio pluripiano avente la stessa destinazione permessa attualmente, e della stessa superficie lorda del fabbricato da demolire e ricostruire, pari a circa 800 mq, suddiviso in due aree, delle quali una (300 mq) sarà destinata ad attività amministrative 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 900 Euro /mq, con un aumento a 1.600 Euro mq per le superfici destinate alle attività amministrative. Il valore di vendita totale ammonta perciò a:

$$V_v = 500 \times 900 + 300 \times 1.600 = 930.000 \text{ Euro}$$

Viene stabilito un costo di costruzione di immobili di tipo industriale a struttura prefabbricata con blocco uffici pluripiano pari a 700 Euro /mq, comprensivo di spese tecniche e spese generali, per un costo totale di ricostruzione di 560.000 Euro.

Si aggiunge poi una spesa pari a 186.000 Euro che rappresenta l'utile del promotore, determinato applicando al valore totale di vendita degli immobili la percentuale del 20%.

Si aggiungono infine i costi di demolizione dell'immobile. Considerando il volume vuoto per pieno del fabbricato molino + abitazione, pari a circa 2.700 mc, e applicando un costo unitario di demolizione di 18 Euro /mc, il costo totale sarà pari a 48.600 Euro. Le macerie edili, di volume stimato pari a 1.000 mc e peso stimato

pari a 1.500 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 81.100 Euro.

Da ultimo si prevede una spesa pari a 10.000 Euro per eventuale caratterizzazione ambientale e per la preparazione del terreno di posa rimuovendo se necessario le parti interrato della vecchia struttura, e nell'ipotesi che non sia necessaria una bonifica.

Il valore di trasformazione dell'immobile sarà quindi:

$$V = 930.000 - 560.000 - 186.000 - 81.100 - 10.000 = 92.900 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato si detrae un importo pari a 6.000 Euro per tenere conto delle spese di sistemazione urbanistica e catastale, ottenendo così un valore finale pari a:

$$V = 86.900 \text{ Euro}$$

Nel caso rimangano beni mobili da smaltire perché non aggiudicati, si può stimare una spesa necessaria pari a 10.000 Euro, tenuto conto del fatto che una parte delle spese saranno compensate dai ricavi ottenibili dalle parti in ferro recuperabili. In questa ipotesi il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V = 76.900 \text{ Euro}$$

Pensilina

Viene stabilito un valore unitario di stima pari a 80 Euro /mq di superficie.

Assunta una superficie pari a 280 mq, il valore ammonta a:

$$V = 280 \times 80 = 22.400 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato si detrae un importo pari a 2.000 Euro per tenere conto della sistemazione di alcune difformità planimetriche, ottenendo così un valore finale pari a:

$$V = 20.400 \text{ Euro}$$

Capannone adibito a magazzino/confezionamento

Pur presentando alcune infiltrazioni e con l'impianto elettrico danneggiato, le condizioni generali possono definirsi discrete. Data la recente edificazione da un lato, e data l'ubicazione in una posizione non appetibile commercialmente, si stabilisce un valore unitario di stima pari a 400 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

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

$$V = 275 \times 400 = 110.000 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato si detrae un importo pari a 2.000 Euro per la presentazione della pratica di agibilità

$$V = 108.000 \text{ Euro}$$

Nel caso rimangano beni mobili all'interno dell'immobile perché non aggiudicati, il loro smaltimento non comporterà costi in quanto le spese saranno compensate dai ricavi ottenibili dalle componenti ferrose dei macchinari

Valore totale

Il valore totale dei beni (bene n. 2 + bene n. 3) è pari a

$$V = 215.300 \text{ Euro}$$

Nell'ipotesi che sia necessario un intervento di smaltimento dei beni mobili non aggiudicati, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 205.300 \text{ Euro}$$

Corte in comproprietà (bene n. 4)

Si stabilisce un valore unitario pari a 20 Euro /mq, e assunta una superficie pari a 91 mq, considerata la proprietà pari a $\frac{1}{2}$, il valore ammonta a:

$$V = 91 \times 20 \times 0,5 = 910 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 900 \text{ Euro}$$

Valore di stima dell'appartamento considerato indipendente dal resto dell'edificio (bene n. 3)

Questa stima viene effettuata nel caso in cui l'appartamento voglia essere offerto in vendita separatamente dal resto.

La superficie lorda commerciale è stata determinata aggiungendo alla superficie lorda dell'appartamento, pari a 117 mq, quella della terrazza (circa 4 mq di superficie) omogeneizzata col coefficiente 0,3, ottenendo una superficie lorda commerciale, arrotondata, di 118 mq

Le quotazioni medie degli appartamenti nella zona sono rimaste stabili negli ultimi anni.

Valutata la vetustà dell'immobile, la sua collocazione e le non buone condizioni di manutenzione, si stabilisce un valore unitario di stima pari a 500 Euro /mq di superficie lorda commerciale.

Il valore dell'immobile ammonta perciò a:

$$V = 118 \times 500 = 59.000 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato si detrae un importo pari a 3.000 Euro per tenere conto delle spese di sistemazione urbanistica e catastale, ottenendo così un valore finale pari a:

$$V = 56.000 \text{ Euro}$$

Si evidenzia comunque che la vendita separata dell'appartamento rispetto al resto della palazzina che ospita il molino pregiudicherebbe la vendita del molino stesso, in quanto l'acquisto di quest'ultimo è finalizzato solo ad una sua demolizione e seguente ricostruzione con altre caratteristiche, operazione che sarebbe impossibile o antieconomica nel caso che l'appartamento venga aggiudicato ad altri

CONCLUSIONI

Al compendio immobiliare, pur non avendo finora suscitato alcun interesse economico, e nonostante la particolarità morfologica della maggior parte degli immobili che preclude la fungibilità, e nonostante le loro condizioni e la loro ubicazione, va tuttavia assegnato un residuo valore, determinato come sopra.

Il valore totale del lotto (beni n. 1-2-3-4) ammonta perciò a:

V = 300.200 Euro

Nell'ipotesi che sia necessario un intervento di smaltimento dei beni mobili non aggiudicati, il valore di stima sarà pari a:

V = 290.200 Euro

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto ringrazia e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Jesi, li 07/03/2026

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