



COMUNE DI ANCONA



STIMA VALORE DIMERCATO



**IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO SITO NEL COMUNE DI ANCONA IN VIA
PASTORE N. 13, IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO
COMUNE CON IL FOGLIO 96 MAPPALE 125 SUB. 3**



Ancona, 23/04/2026



**Il Tecnico
(Geom. Rodolfo Del Moro)**

Geometra Rodolfo DEL MORO – Via Leopardi n. 1 – 60013 – Corinaldo (AN)
P. Iva 01319430425 – Pec: rodolfo.delmoro@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto Geom. Del Moro Rodolfo nato a Corinaldo (AN) il 06/01/1966 ed ivi residente in Via delle Ville n. 42, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1597 con Studio Tecnico in Corinaldo (AN) in Via Leopardi n. 1 è stato incaricato dell'Avvocato Orlando OLIVIERI quale Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 12/2025 della ditta [REDACTED] di determinare il valore di mercato attuale del bene in oggetto.

In data 03/03/2026 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo al fine di verificare lo stato attuale dell'immobile, la sua consistenza ed il contesto nel quale lo stesso è inserito.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Ancona con il Foglio 96 particella 125 sub. 3 – Categoria D/7 e rendita catastale di € 15.944,00 intestato alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

In data 06/03/2026 ho estratto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria catastale depositata in data 17/07/1995 e dal confronto con lo stato attuale ho riscontrato alcune difformità e precisamente:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al primo piano ed alcune modifiche alle aperture esterne;*
- *Due accessori adibiti a deposito posti a sud a confine con la particella 126 sono stati demoliti ma ancora riportati in mappa e nella planimetria;*
- *Un accessorio attaccato al fabbricato principale posto sul retro non è riportato in planimetria e neanche in mappa;*

Naturalmente dette modifiche sono sanabili mediante presentazione della variazione catastale sia al catasto terreni (Tipo Mappale) che al Catasto Fabbricati con Pratica DOCFA.

L'accesso al fabbricato avviene dalla corte esclusiva che lo circonda per intero; il lotto risulta completamente recintato.

L'intero lotto è ubicato in Zona a tessuto omogeneo prevalentemente artigianali e industriali – "ZT 18 – Baraccola" normata dall'art. 61 e 62 delle NTA allegato al PRG.

L'immobile confina a NORD con la particella 123 intestata alla ditta [REDACTED] con sede in Ancona; a SUD con la Particella 126 identificata al catasto

terreni ed intestata al sig. [REDACTED] a OVEST con la strada comunale di Via Pastore e ad EST con le particelle 948, 949 e 950 intestate al Demanio Dello Stato.

Dalla visura storica reperita sempre all'Agenzia delle Entrate il fabbricato è stato acquisito dalla ditta [REDACTED] con decreto del tribunale di Ancona in data 27/10/1986 Repertorio n. 1906 - Registrazione in data 31/10/1986 al n. 3095.

La ditta è stata poi rettificata con Voltura n. 6334.1/2018 – pratica n. AN0051884 in atti dal 31/07/2018.

Successivamente con Atto Rep. 7584 del 27/12/2019 del Notaio Amoresano Amelia è stata modificata la denominazione della società con quella attuale e precisamente

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Per quanto riguarda i gravami iscritti e trascritti sull'immobile, dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, a nome della ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] sono state estratte le seguenti formalità:

- 1) Trascrizione a favore del [REDACTED] – R.P. [REDACTED] – R.G. [REDACTED] – Decreto trasferimento immobili;
- 2) Iscrizione contro del [REDACTED] – R.P. [REDACTED] – R.G. [REDACTED] – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo – Annotazione n. [REDACTED] (cancellazione totale)
- 3) Trascrizione a favore e contro del [REDACTED] – R.P. [REDACTED] – R.G. [REDACTED] – Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] Atto Giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale.

Immobili siti in Ancona Via Giulio Pastore n. 13 – Foglio 96 mappale 25 sub. 3.

Alla stessa Conservatoria è stata eseguita anche la visura per immobile ed è uscita la stessa nota indicata al punto n. 3.

Il fabbricato è formato da un unico corpo ed alcuni accessori staccati, si sviluppa per la maggior parte su di un unico piano mentre sul davanti è stato realizzato un corpo aggiuntivo su due livelli. Dall'accesso principale sul fronte si accede poi al laboratorio posto sul retro e tramite una scala al primo piano dove è posta la zona esposizione e uffici con relativi servizi.

Come detto al piano terra è presente il laboratorio per la produzione ed assemblaggio dei materiali prodotti dall'azienda con relativi servizi quali spogliatoio servizi igienici, uffici di produzione, zona verniciatura ecc.

Il fabbricato è stato realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato e copertura sempre con elementi prefabbricati curvilinei; inizialmente la copertura aveva il manto in amianto poi sostituito con pannelli in lamiera coibentata. La tamponatura è stata invece realizzata in laterizio con ampie aperture e la pavimentazione nel laboratorio è di tipo industriale mentre negli uffici e zona esposizione in linoleum.

Gli impianti idrico e di scarico sono di buona fattura e funzionanti mentre l'impianto elettrico anch'esso in buone condizioni ma non è stato possibile verificare il suo funzionamento in quanto l'elettricità è stata staccata.

Il fabbricato alla data del sopralluogo e da quello successivo in data 29 luglio 2026 non risultava occupato; sia il cancello principale che la porta d'ingresso erano chiusi a chiave e all'interno non erano presenti persone o lavorazioni di alcun genere.

Per quanto riguarda l'urbanistica è stata presentata la richiesta di accesso agli atti amministrativi protocollata in data 27/05/2026 al n. 99759. La consultazione delle pratiche eseguita dal sottoscritto in data 29/06/2026 e in data 21/07/2026 e sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato in oggetto:

- 1) Agibilità rilasciata in data 12/09/1966 relativa al permesso di Costruzione n. 173/3/F del 28/12/1963 e successiva Variante n. 52112/10569 del 11/03/1965 riguardante la costruzione di un edificio per il Calzaturificio '██████████' di Rinaldo Fiore. È stata trovata solo l'Autorizzazione di Abitabilità mentre le pratiche risultano irreperibili;
- 2) Concessione Edilizia n. 17020/144/M del 23/03/1987 riguardante l'ampliamento di un edificio industriale sito in Via Pastore n. 13 – Baraccola – CID - ;
- 3) Concessione Edilizia n. 48870/517/M del 09/12/1987 riguardante i lavori di variante all'ampliamento di cui alla concessione edilizia del punto precedente;
- 4) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2507/1996 ai sensi della legge 47/85 e 724/94 relativa alla realizzazione di nuovi volumi in struttura metallica ad uso depositi, uffici, officina e centrale termica posti al primo piano e terra dell'attività industriale esistente. Domanda di sanatoria presentata in data 14/02/1995 – prot. 17202
- 5) Concessione Edilizia n. 218/1996 del 20/12/1996 relativa ai lavori di Ristrutturazione parziale di immobili in località Baraccola;

Geometra Rodolfo DEL MORO – Via Leopardi n. 1 – 60013 – Corinaldo (AN)
P. Iva 01319430425 – Pec: rodolfo.delmoro@geopec.it

- 6) *Denuncia di Inizio Attività presentata in data 7 ottobre 2000 protocollo 71391 relativa ai lavori di modifica della distribuzione interna dei locali ad uso ufficio al piano primo e modifica delle aperture sempre al piano primo;*
- 7) *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. 154040 riguardante i lavori di modifica del prospetto che insiste su Via Giulio Pastore, sostituzione insegne e lavori vari;*
- 8) *Domanda di Autorizzazione per l'installazione di impianti pubblicitari presentata in data 12/02/2020 prot. 25749.*

Dal confronto tra le pratiche edilizie presenti agli atti e quanto rilevato sul posto sono state riscontrate alcune difformità riguardanti essenzialmente la diversa distribuzione dei locali sia quelli del primo piano destinati ad uffici sia quelli del piano terra; inoltre, anche alcune aperture all'esterno risultano difformi in quanto o mancanti o non correttamente indicate.

Dette difformità possono essere comunque sanate mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

In base a quanto sopra relazionato viste le condizioni dell'immobile ritengo di applicare un incremento sul valore di mercato pari al 5 %.

Il Curatore Avv. Orlando Olivieri, mi ha riferito che all'interno dell'azienda è presente una vasca contenente rifiuti speciali (cromo ed altri metalli) derivanti dalle lavorazioni che venivano fatte all'interno del complesso industriale.

A seguito delle analisi sul materiale sono stati richiesti tre preventivi a ditte specializzate per lo smaltimento ed in base a detti preventivi il costo medio è di € 150.000,00 (euro centocinquantamila) che verrà detratto dal valore dell'immobile

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considera la superficie lorda del fabbricato a cui è stata aggiunta il 10 % della corte esclusiva

Superficie Lotto mq. 2.770

Superficie lorda totale fabbricato Mq. 1.820

Superficie corte esclusiva = Mq. 2.770 – 1.820 = Mq. 950

Superficie Commerciale = Mq. 1.820 + 950 x 0.10 = Mq. 1915

Stima in base al valore nominale

Il metodo applicato per il calcolo del valore nominale degli immobili è quello indicato nelle “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. (Finanziaria 2007)”

Il valore normale degli immobili artigianali-commerciali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie commerciale in mq.

Il valore normale unitario degli immobili di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall’applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max – Val. OMI min) x K

I valori OMI (min e max) espressi in €/mq. sono ricavabili dalla Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare facendo riferimento alla Provincia, al comune e alla zona in cui è ubicato il fabbricato oggetto di valutazione.

K rappresenta invece la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Per stabilire i valori OMI minimo e massimo si fa riferimento ai dati forniti dall’Agenzia delle Entrate, sezione banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite al primo trimestre 2025, per gli immobili ad uso produttivo siti nel comune di Ancona, nella zona D5 – periferica – Località Baraccola, come nel caso dell’immobile oggetto della presente perizia - Tipologia Laboratori

Sono stati identificati i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	275	400
Laboratori	NORMALE	510	780

I valori dei coefficienti K1 e K2 relativi all'immobile sono quelli di seguito indicati:

K1 – Superficie catastale oltre 150 mq. = 0.00

K2 – Livello di piano = 0.20 (piano terra) e 0.40 (piano primo)

Avendo determinato i coefficienti K1 e K2 si procede al calcolo del coefficiente K:

$$K = (0.00 + 3 \times (0.20 + 0.40)) / 4 = 0.45$$

Conoscendo il valore K si procede al calcolo del Valore normale unitario relativo all'immobile (V_{NU})

$$V_{NU} = 510,00 + (780,00 - 550,00) \times 0.45 = 653,50 \text{ €/mq.}$$

Quindi il Valore normale relativo all'immobile (V_N) sarà:

$$V_N = 653,50 \times 1.915,00 = 1.251.425,50$$

$$\text{Incremento del valore del 5 \%} = 1.251.425,50 \times 1,05 = \text{€ } 1.314.025,12$$

$$\text{A detrarre costo smaltimento rifiuti} = \text{€ } 1.314.025,12 - \text{€ } 150.000,00 = \text{€ } 1.164.025,12$$

Ad evasione dell'incarico che mi è stato affidato il valore di mercato arrotondato del bene oggetto della presente perizia è di € 1.165.000,00

Corinaldo, 23/04/2026

IL TECNICO

(Geom. Rodolfo Del Moro)

Geometra Rodolfo DEL MORO – Via Leopardi n. 1 – 60013 – Corinaldo (AN)
P. Iva 01319430425 – Pec: rodolfo.delmoro@geopec.it