

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI E MOBILI



ANCONA, 13 DICEMBRE 2023

DOTT.ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1 - Operazioni peritali	pag. 3
2 - Elenco sintetico dei beni oggetto di perizia	pag. 5
3 - Elenco allegati generali	pag. 6
4 - Lotto A - Ristorante sito ad [redacted]	pag. 7
5 - Lotto B - Negozio sito ad [redacted]	pag. 30
6 - Lotto C - Negozio sito ad [redacted]	pag. 45
7 - Lotto D - Ristorante sito ad [redacted]	pag. 61
8 - Lotto E1 - Magazzino e vasca con area scoperta siti ad [redacted]	pag. 85
9 - Lotto E2 - Area scoperta adibita a parcheggio sita ad [redacted]	pag. 129
10 - Lotto F - Frustolo di terreno sito ad [redacted]	pag. 141
11 - Lotto G - Beni mobili all'interno del ristorante sito ad [redacted]	pag. 146
12 - Conclusioni e riepilogo valori	pag. 148

OPERAZIONI PERITALI

In data 7.6.2023 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nella liquidazione giudiziale in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, ricevendone notifica dai Curatori Avv. Edoardo Boscarato e Dott.ssa Chiara Alessandrini (ALLEGATO 1).

Sulla scorta di tale incarico si è provveduto dapprima al reperimento della documentazione catastale generale (cfr. visura per soggetto nell'ALLEGATO 2) e quindi, attraverso approfondimenti successivi anche in base a quanto emergeva dai primi riscontri, alla richiesta dei documenti relativi ai singoli Lotti attraverso ripetute visure (ALLEGATI 3÷11).

Sono stati eseguiti vari sopralluoghi ai beni in esame, per ispezionarne le varie parti, nelle date 5.6.2023, 25.7.2023, 27.7.2023, 10.10.2023, 16.10.2023 ed infine 24.11.2023. Sono stati eseguiti anche sopralluoghi nelle date 23 e 24.10.2023 presso gli studi dei progettisti che hanno seguito alcuni interventi di edificazione dei beni in esame.

Nella prima fase delle indagini, su richiesta dei Curatori si è provveduto a redigere un parere in data 10.6.2023 sui possibili canoni locativi di tre dei beni oggetto della perizia, già depositato telematicamente in Tribunale per dar modo alla Curatela di procedere effettivamente alle locazioni temporanee.

Nel corso delle operazioni lo scrivente ha anche provveduto a contattare l'Ing. _____, che aveva curato due perizie in una procedura esecutive inerente vari dei beni in esame (ma non tutti), che ha cortesemente fornito il testo delle perizie ed alcuni allegati per un utile confronto.

Sono stati acquisiti a più riprese dai Curatori i contratti di locazione pregressi ovvero di nuova stipula, l'ultimo dei quali pervenuto in data 29.11.2023.

Sono state eseguite le visure ipocatastali per i vari beni.
Ulteriori indagini sono state eseguite per gli APE e per i dati sul mercato immobiliare.

Si è provveduto a contattare la Direzione della società al fine di reperire alcuni documenti specifici (regolamento, contratti di subconcessione) ed acquisire informazioni utili.

Sono state contattate anche le società _____, _____ e _____ al fine di acquisire alcuni dati sulle servitù in essere.

In data 2.11.2023 (integrato il 4.12.2023) è pervenuto dai Curatori l'inventario dei beni mobili dagli stessi predisposto, che ha costituito la base di partenza per i vari riscontri in loco (con documentazione fotografica ricavata dallo scrivente) e successiva valutazione di tali beni nel Lotto G.

Essendo la presente perizia concepita in modo che possa essere eventualmente estrapolato dai Curatori anche il singolo capitolo dedicato ad un particolare Lotto, i documenti catastali, urbanistici e vari relativi a ciascun Lotto vengono riportati nell'ultimo paragrafo di ciascun capitolo.

Si precisa che la particolare natura di alcuni dei beni periziati impone che i Lotti E1, E2 ed F vengano venduti insieme (questa condizione è ad oggi indispensabile), come pure sarebbe preferibile – ma non indispensabile – che il Lotto A venga venduto insieme ai beni del Lotto G.

ELENCO SINTETICO DEI BENI

OGGETTO DI PERIZIA

I beni oggetto dell'incarico ricevuto sono distinguibili come segue.

A. Ristorante sito ad

B. Negozio sito ad

C. Negozio sito ad

D. Ristorante sito ad

E1. Magazzino e manufatto vasca con area scoperta sito ad

E2. Area scoperta destinata a parcheggio sita ad

F. Frustolo di terreno sito ad

G. Beni mobili costituiti da arredi ed attrezzature del ristorante Lotto A.

I Lotti E1 ed E2 sono oggi tecnicamente vendibili solo in unico lotto ma potrebbero eventualmente in futuro essere frazionati e venduti separatamente, ed hanno caratteristiche diverse. Si suggerisce comunque di vendere insieme i Lotti E1, E2 ed F, come pure i Lotti A e G. Si veda in ogni caso il capitolo Conclusioni.

Nel seguito si forniscono le analisi e le valutazioni per ognuno degli immobili o dei beni di cui sopra.

ELENCO ALLEGATI GENERALI

Gli allegati generali di riferimento per tutti i Lotti sono i seguenti:

- 1 - Incarico in data 7.6.2023.
- 2 - Visura generale per soggetto sulla liquidazione. in
- 3 - Riepilogo visure catastali in data 5.6.2023.
- 4 - Riepilogo visure catastali in data 9.6.2023.
- 5 - Riepilogo visure catastali in data 10.6.2023.
- 6 - Riepilogo visure catastali in data 12.7.2023.
- 7 - Riepilogo visure catastali in data 18.7.2023.
- 8 - Riepilogo visure catastali in data 13.10.2023.
- 9 - Riepilogo visure catastali in data 1.11.2023.
- 10 - Riepilogo visure catastali in data 22.11.2023.
- 11 - Riepilogo visure catastali in data 26.11.2023.
- 12 - Riepilogo ispezioni ipotecarie in data 31.10.2023.
- 13 - Riepilogo ispezioni ipotecarie in data 2.11.2023.



Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con il diritto superficario fino al 20.6.2040 del bene in esame, che per l'area è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato.

Descrizione catastale

L'immobile in esame corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

*“Immobile destinato a ristorante sito ad _____ sui piani terreno e primo, comprendente a piano terreno un magazzino in un unico vano, a piano primo un ingresso, due sale ristorante, un gruppo bagni per i clienti, un disimpegno ed un gruppo bagni/spogliatoi per il personale, una cucina, un ufficio, vari terrazzamenti scoperti, compresi i diritti sulle parti comuni, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio _____, Mappale***

Subalterno

Piani T-1, Z.C.2,

Categoria D/8, R.C. € 9.562,00.

Confini: corte e portico Sub. _____ vano scale Sub. _____, ragioni del Subalterno _____, ragioni del Subalterno _____ ragioni del Subalterno _____ salvo altri.

Negli ALLEGATI da A.4 ad A.8 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

*

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile è di proprietà – per l'area – del Demanio Pubblico dello Stato mentre il diritto superficario per l'intero spetta alla
in liquidazione fino al 20.6.2040.

Tale situazione risulta radicata in base a rogito del notaio
, in data , rep. , racc. , per
mutamento di denominazione da a
in liquidazione (cfr. ALLEGATO A21).

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della
in base a rogito del notaio , in
data , rep. , racc.1 (cfr. ALLEGATO A19). Tale atto
costituiva la ripetizione in forma autentica di un contratto concluso con
scrittura privata: esattamente il contratto di subconcessione in data
26.11.2009 con cui la società ha conferito alla
il diritto superficario (ALLEGATO A29).

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della società
in base a concessione demaniale marittima n.10/2002-
13/2002 in data 4.4.2002 (ALLEGATO A27), mentre l'accatastamento
dell'immobile realizzato sull'area in concessione risale al 3.9.2007 (cfr.
visura in ALLEGATO A8).

Nota

La proprietà dell'immobile – in diritto superficario – è subordinata
alla validità ed efficacia della concessione demaniale marittima rilasciata
alla società dall'Autorità Portuale di Ancona in
data 4.4.2002 (ALLEGATO A27) con scadenza in data 20.6.2040.

La gestione degli spazi di pertinenza comune e dell'area portuale data in concessione è disciplinata da un regolamento approvato con delibera del Consiglio di amministrazione della società in data 20.4.2018 (ALLEGATO A.28).

Stato dell'immobile

L'immobile non risulta locato ed è quindi libero e disponibile per la vendita in condizioni ordinarie.

Consistenza

L'immobile in esame, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza:

• ristorante a piano primo (sala principale ed ufficio)	183 mq
• ristorante a piano primo (sala secondaria)	112 mq
• cucina a piano primo	106 mq
• ingresso a piano primo	25 mq
• bagni clienti e spogliatoi/servizi personale a piano primo	46 mq
• terrazza a piano primo (compresi collegamenti, sottoscala)	197 mq
• magazzino a piano terreno	60 mq

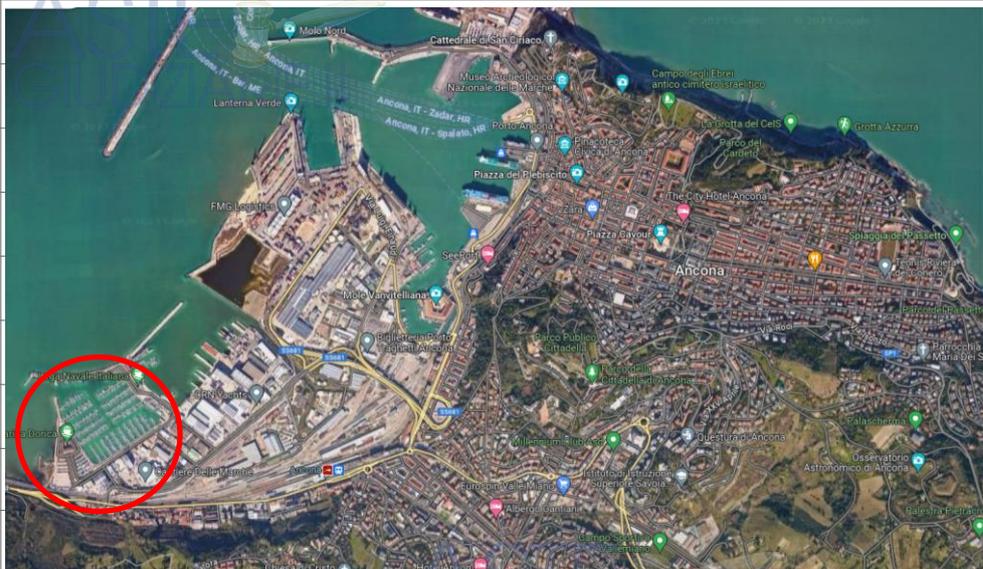
	729 mq

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che si riporta negli ALLEGATI A1, A2 ed A3.

L'immobile è compreso in un ampio complesso edilizio realizzato tra il 2005 ed il 2008 nella parte terminale (lato ovest) del , specificamente destinata al cosiddetto comprendente sia il bacino con i moli di attracco per le imbarcazioni da diporto, sia il suddetto

complesso che vorrebbe essere, almeno nelle intenzioni iniziali, il supporto a tali attività. Si veda nella foto aerea che segue l'ubicazione decentrata di tale area dopo la quale, se si prosegue in direzione , non si incontrano più insediamenti degni di nota per un lungo tratto.



Escludiamo qui ogni considerazione sul comparto produttivo portuale, che illustreremo in dettaglio per i Lotti D ed E, concentrando l'interesse per la specificità dell'immobile in esame.

Il è un importante insediamento che era stato ideato inizialmente per favorire l'afflusso di turisti con proprie imbarcazioni, ed in tal senso l'ampio edificio nel quale è compreso l'immobile qui in esame era stato concepito in funzione di tale specificità, quindi con attività commerciali, di ristorazione o di assistenza programmate proprio per assistere tale ipotetico flusso turistico. Senonché tale impostazione iniziale ha poi subito modifiche non trascurabili per una serie di motivi, tra i quali si potrebbero menzionare: a) la notevole occupazione degli stalli da parte dei residenti locali, che finisce per pregiudicare le possibilità di ormeggio da

parte dei turisti di passaggio; b) la storica limitazione della città di Ancona a sviluppare una mentalità turistica tale da far divenire la città una meta desiderata per chi visita la zona. Questi aspetti hanno di fatto limitato non poco le potenzialità dell'immobile, nel quale oggi hanno più favorevole esito alcune attività di ristorazione, mentre le attività commerciali vere e proprie si mantengono su un piano secondario e certamente al di sotto delle potenzialità.

Venendo alle caratteristiche specifiche dell'immobile costituente il presente lotto si osserva che lo stesso è compreso in un edificio avente fondazioni su pali, strutture in elevazione in acciaio e laterocemento, tamponamenti in laterizi intonacati e tinteggiati, articolato nei piani terreno, primo e secondo, con coperture generalmente piane ma in qualche caso anche con strutture curvilinee in legno lamellare, come si verifica ad esempio per il ristorante in esame per il corpo "aggiunto" sul lato est destinato a sala secondaria per la ristorazione.

Il ristorante si colloca nell'ala sud del complesso, conformato come una sorta di triangolo, e di tale ala occupa la porzione ad est, risultando ben visibile sul fronte principale – col caratteristico andamento curvilineo – verso la zona adibita a parcheggio (foto 1). L'ingresso avviene attraverso una scala in unica rampa (foto 2) ovvero un ascensore (foto 8) posti in un passaggio che immette nell'ampia corte centrale pavimentata (foto 3, 4 e 5) che, pur non essendo una dotazione di questa unità – né, strettamente, un bene comune – di fatto diviene uno spazio di indubbia qualificazione ed utilità: su detta corte affaccia un terrazzo esclusivo piuttosto stretto, sistemato con balaustrate metalliche e pavimento in tavolame di legno, che

comunque ha alcune possibilità di utilizzazione (foto 26).

La scala o l'ascensore portano ad un disimpegno comune dal quale si accede alle due unità poste a piano primo, entrambe destinate a ristorante; la foto 9 mostra l'ingresso all'unità costituente il presente lotto, dotato di porta scorrevole e di porta REI tagliafuoco a sgancio automatico.

Il primo ambiente nel quale si entra (foto 10) è un ingresso che smista al ristorante vero e proprio, al gruppo bagni per i clienti e, volendo, ad un passaggio all'altro ristorante a confine (il che costituisce indubbiamente una maggiore flessibilità nei potenziali utilizzi).

Il ristorante (foto 11÷13) ha infissi in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera e di veneziane oscuranti, pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate o costituite da cassonetti in cartongesso, anche circolari, che inglobano i pilastri in acciaio, controsoffitto in cartongesso che ingloba gli elementi di illuminazione incassati o quelli a scendere, i rilevatori di fumo, nonché le pompe di calore per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo, alimentate da macchine termiche poste all'esterno. Dalla sala principale si accede anche ad un piccolo ufficio nel quale sono collocati i quadri elettrici (foto 14÷16).

Il ristorante principale è stato collegato alla sala secondaria attraverso un box in alluminio e vetro del quale non si trova traccia nei progetti comunali, e che è pertanto da ritenersi abusivo e da rimuovere, ovvero regolarizzare qualora risulti possibile (foto 17 e 18). Le foto citate mostrano anche che dal terrazzo parte una scala che mette in collegamento con il piano superiore, costituito da altra unità (Subalterno 49) non compresa in questo lotto ed accessibile autonomamente attraverso propria

scala o con l'ascensore comune: anche in questo caso la scala sul terrazzo è elemento di maggiore flessibilità nei potenziali utilizzi. La parte sottostante questa scala – attualmente semichiusa da teli o pannelli posticci – è mostrata dalle foto 22÷24 che mostrano anche un'uscita dalla cucina del ristorante.

La sala ristorante secondaria, mostrata dalle foto 19÷21 e 25 è caratterizzata dalla copertura lignea a sagoma curvilinea in legno lamellare e manto in lamiera grecata impermeabilizzata e coibentata: è un ambiente particolarmente fruibile, ottimamente illuminato grazie alle finestre continue scorrevoli in alluminio bronzato che di fatto nel periodo estivo ne fanno uno spazio in prosecuzione dei terrazzi. La sala è dotata di proprio quadro elettrico, impianto elettrico ed antincendio, impianto termico ad aria con canalizzazioni mascherate da cassettoni in cartongesso.

Gli spazi terrazzati mostrati dalle foto 20 e 21 (il secondo dei quali coperto dalle strutture lignee del tetto che si prolungano in questa direzione, con visuale verso il porto turistico vero e proprio), lungi dall'essere considerati semplici terrazzi, sono parti di fondamentale rilevanza per un esercizio del genere, in quanto predilette dagli utenti nel periodo più caldo.

Dalla sala principale del ristorante si accede, attraverso il passaggio mostrato dalla foto 27, al gruppo spogliatoi e servizi per il personale e ad un piccolo ripostiglio/dispensa (foto 28÷30), dotato di pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, controsoffitti in quadrotti, scaldabagni elettrici, porte in laminato.

La cucina è collegata al gruppo spogliatoi/servizi dalla porta di comunicazione mostrata dalla foto 31, ed alla sala principale dalle porte mostrate dalle foto 43÷45, dotate anche di porte REI a sgancio automatico.

Come mostrano le foto 31÷46, la cucina è un ambiente di notevole ampiezza, disimpegnato oltre che dalle porte di cui si è detto anche con un'uscita verso il terrazzo e con un montacarichi che collega al magazzino posto a piano terreno (foto 34 e 37). Sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, controsoffitti in pannelli piani microforati metallici o in acciaio inox che inglobano gli elementi d'illuminazione o in elementi sagomati ed alettati in acciaio inox in corrispondenza dell'impianto di aspirazione e di climatizzazione, impianti elettrici e di forza motrice in canaline in PVC, impianto di rilevazione incendi.

Le foto 53 e 54 mostrano il magazzino a piano terreno a servizio del ristorante, che è dotato di una porta e di una finestra sia sul lato sud del parcheggio che sul lato nord verso la corte interna: è evidente la potenzialità del locale anche in termini di eventuale futuro mutamento di destinazione a negozio, anche se va detto che un simile spazio è indispensabile come dispensa per un ristorante di tale metratura.

Il magazzino (foto 55÷67) è dotato di pavimenti (40x40) in similpietra, rivestimenti in piastrelle ceramiche smaltate, controsoffitti in quadrotti di gesso, infissi in alluminio, impianto elettrico con quadro autonomo, canaline in PVC a parete o nel controsoffitto, illuminazione da plafoniere al neon, infissi in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera. In uno di tali infissi è stata posta un'alettatura metallica per una macchina termica attualmente in disuso (foto 54 e 59÷60). Altri infissi sono stati oscurati con teli di materiale plastico per le temporanee esigenze dell'esercizio di ristorazione. Come detto, questo ambiente è collegato al ristorante attraverso un montacarichi (foto 58).

L'immobile, nel suo complesso, è dotato di impianto elettrico a norma, nonché di tutte le dotazioni correlate all'impianto antincendio condominiale ed esclusivo.

Condizioni di conservazione e manutenzione

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono generalmente molto buone, potendosi rilevare solo i seguenti elementi negativi:

- alcune infiltrazioni dalla terrazza nel sottostante portico (foto 6);
- mancanza di alcuni elementi del controsoffitto a quadrotti (foto 16);
- alcune parti delle zone terrazzate necessitano di manutenzione alla pavimentazione in tavolame ligneo;
- nel magazzino mancano alcuni quadrotti del controsoffitto (foto 56÷57);
- nel magazzino si rilevano segni di vecchie infiltrazioni con danni alle tinteggiature (foto 57).

Vincoli e servitù

Si possono segnalare i seguenti vincoli o servitù:

- **servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica favore di** _____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, gravante su area al Foglio _____ Mappale _____, senza Subalterno (ALLEGATO A26). La si riporta solo per eventuali collegamenti impiantistici al momento non noti;
- vincoli derivanti dal **Regolamento della società** _____ per la gestione e delle parti comuni dell'edificio (ALLEGATO A28), alla cui lettura si rimanda;
- vincoli derivanti dalla **Concessione demaniale** (ALLEGATO A27), alla

cui lettura si rimanda.

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato con il seguente iter:

- **permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005** rilasciato a per realizzazione di fabbricato servizi al porto turistico (ALLEGATO A9);
- **permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007**, quale prima variante al permesso di costruire n.224/2004 (ALLEGATO A10);
- **denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007** per suddivisione dell'intervento in stralci funzionali (ALLEGATO A11 ed A12);
- **certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007** per l'intero edificio: all'epoca era previsto un unico locale che occupava l'intero piano primo del fabbricato sull'ala sud con un magazzino a piano terreno (ALLEGATO A13);
- **denuncia inizio attività prot.63.338 in data 3.7.2008** con cui sono state separate le due sale ristorante a piano primo ed è stata realizzata la chiusura della sala somministrazione sulla terrazza (ALLEGATO A14 ed A15);
- **certificazione di agibilità prot.82.936 in data 11.9.2008** (ALLEGATO A16).

L'immobile può essere considerato corrispondente alla planimetria catastale ed al progetto depositato in Comune fatta eccezione per la piccola struttura di collegamento vetrata tra le due sale ristorante (foto 17÷18) e le installazioni posticce nel sottoscala (foto 22÷23): per le stesse si prevede una detrazione per lo smantellamento, restando nella possibilità

dell'acquirente valutare la possibilità e/o convenienza di eventuali specifici permessi o sanatorie.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente.

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta dotato di quattro distinti APE, redatti dall'Ing. _____, depositato alla Regione Marche con protocolli 0352381, 0352506, 0352575 e 0352694 in data 20.5.2014 (ALLEGATO A32). Il ristorante risulta nelle classi F e G. Detti APE sono scaduti.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ubicazione in un complesso qualificato e comunque ben frequentato nel periodo estivo;
- posizione molto visibile all'interno di detto complesso;
- buona consistenza delle superfici coperte destinate alla ristorazione;
- presenza di consistenti zone terrazzate che nella bella stagione costituiscono un'ottima dotazione;
- affaccio verso il porto turistico;
- ottima consistenza e strutturazione della cucina e delle dispense, idonee per realizzare un servizio di ristorazione all'altezza delle aspettative;

⇒ elementi sfavorevoli:

- situazione generale del complesso edilizio, che porta ad un'utilizzazione dei ristoranti principali sostanzialmente limitata al periodo estivo (anche se lo si ritiene un elemento superabile, o attenuabile, in presenza di una gestione particolarmente valida);
- alcune lievi irregolarità da smantellare ovvero regolarizzare a cura e spese dell'acquirente;
- alcuni modesti elementi di degrado da sistemare;
- regime non di piena proprietà ma di diritto superficario correlato ad un tempo relativamente limitato (scadenza al 20.6.2040), senza che sia stata da alcuno definita una procedura per l'eventuale riassegnazione.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi – trascurando la questione del diritto superficario – siano del tutto prevalenti e di fatto portino ad attribuire all'unità in esame un grado di commerciabilità medio-alto. L'impatto del diritto superficario è invece sicuramente incisivo, e può dirsi che dallo stesso discende sicuramente un livello valutativo dell'unità decisamente inferiore a quello che si avrebbe in caso di piena proprietà in condizioni normali.

Per la valutazione si può considerare innanzitutto, come mero dato indicativo, che i valori OMI in zona (ALLEGATO A30) suggeriscono per le attività commerciali valori unitari di € 570,00/mq ÷ € 780,00/mq, e valori locativi di € 3,80/mq-mese ÷ € 5,50/mq-mese: entità che, rapportate alla specificità e qualificazione dell'immobile in esame appaiono a prima impressione notevolmente sottodimensionate.

Si procede nella valutazione utilizzando tre criteri: il primo considerando il valore per così dire “storico” dell’immobile, il secondo con un approccio sintetico-comparativo, il terzo a capitalizzazione del reddito da locazione.

*

1) Valutazione a valore “storico”

Si osserva che l’unità in esame è stata assegnata alla _____ mediante un contratto di subconcessione in data 26.11.2009 (ALLEGATO A29) per il seguente corrispettivo:

- caparra alla richiesta di assegnazione (senza IVA) € 200.000,00
- ulteriore versamento alla stipula del preliminare € 100.000,00
- IVA sul versamento alla stipula del preliminare € 20.000,00
- saldo alla stipula dell’atto definitivo € 100.000,00
- IVA sulla caparra e sul saldo € 60.000,00

Valore dell’assegnazione iniziale € 480.000,00

Una prima considerazione va fatta in ordine alla temporalità del trasferimento, giacché il valore non può che essere correlato alla durata della concessione, alla cui scadenza il bene va retrocesso al Demanio.

Per quanto riguarda l’assegnazione alla _____, l’atto specificava all’art.3 che l’immobile era già nel possesso dell’assegnatario: possiamo quindi considerare come data di partenza per l’utilizzazione del bene la stessa data del 26.11.2009. Si può quindi determinare un parametro di valore correlato al tempo di effettivo godimento del bene come di seguito

- inizio utilizzo (reale):	26.11.2009
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.11.164 giorni
- valore dell'immobile da atto:	€ 480.000,00
- valore parametrato al giorno:	€ 43,00/giorno

Venendo ora alla valutazione alla data odierna si può assumere il parametro di cui sopra e rapportarlo al periodo di godimento rimanente, assai più ristretto (quattordici anni di meno), come segue:

- inizio utilizzo (ipotesi):	30.11.2023
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.6.047 giorni
- valore parametrato al giorno:	€ 43,00/giorno
- valore corrispondente (arrotondato):	€ 260.000,00

A questo punto occorre tuttavia inserire adeguati correttivi in funzione della specificità dell'atto di assegnazione considerato. In tal senso si osserva che l'immobile, sia per il piano terreno che per il primo, veniva assegnato allo stato grezzo, *“limitatamente agli elementi portanti verticali ed orizzontali di piano”*. Va quindi considerato che, stralciando la sola incidenza delle strutture portanti (non più del 35 %) occorre mettere in atto interventi di completamento la cui incidenza possiamo valutare pari a circa € 650,00/mq.

Volendo riferire tale parametro alle superfici ragguagliate dell'unità immobiliare, le possiamo calcolare come segue:

(segue)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie reale (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
Ingresso a piano primo	25	1,00	25,00
Bagni clienti e servizi personale a piano primo	46	1,00	46,00
Sala ristorante grande e ufficio a piano primo	183	1,00	183,00
Cucina e montacarichi a piano primo	106	1,00	106,00
Sala ristorante piccola a piano primo	112	1,00	112,00
Terrazzi e sottoscala a piano primo	197	0,35	68,95
Magazzino con montacarichi a piano terreno	60	0,50	30,00
Superfici ragguagliate			570,95

Si può quindi ipotizzare un costo delle opere di completamento dello stabile (murature, finiture, impianti) pari ad € 650,00/mq x 570,95 mq = € 371.117,50, entità che rispetto al prezzo di assegnazione corrisponde alla percentuale del $(€ 371.117,50/€ 480.000,00) = 77,32 \% \cong 77 \%$.

Il valore di € 260.000,00 sopra ricavato va quindi aggiornato – per considerare le condizioni ora non più al grezzo ma di completamento effettivo – come segue:

$$\begin{aligned} & n.6.047 \text{ giorni} \times € 43,00/\text{giorno} \times (1 + 77 \%) = € 460.237,17 \cong \\ & \cong € \mathbf{460.000,00}. \end{aligned}$$

Questo è dunque il valore attuale ragguagliato al costo storico dell'immobile.

*

2) Valutazione sintetico comparativa

Considerata l'elevata potenzialità del ristorante e la buona qualità della struttura si assume quale parametro unitario riferito alle superfici ragguagliate il valore di € 1.200,00/mq, che appare davvero il minimo che si possa ipotizzare per una struttura di tali caratteristiche (siamo prossimi al costo di costruzione, fattispecie comunque idonea a considerare il diritto superficiale limitato nel tempo).

Si ottiene:

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Suuperficie raggugliata	Valore unitario	Valore complessivo
Ingresso a piano primo	25	1,00	25,00	€ 1.200,00	€ 30.000,00
Bagni clienti e servizi personale a piano primo	46	1,00	46,00	€ 1.200,00	€ 55.200,00
Sala ristorante grande e ufficio a piano primo	183	1,00	183,00	€ 1.200,00	€ 219.600,00
Cucina e montacarichi a piano primo	106	1,00	106,00	€ 1.200,00	€ 127.200,00
Sala ristorante piccola a piano primo	112	1,00	112,00	€ 1.200,00	€ 134.400,00
Terrazzi e sottoscala a piano primo	197	0,35	68,95	€ 1.200,00	€ 82.740,00
Magazzino con montacarichi a piano terreno	60	0,50	30,00	€ 1.200,00	€ 36.000,00
				Sommano	€ 685.140,00
				Valore complessivo arrotondato	€ 685.000,00

Con tale criterio si determina pertanto un valore unitario di € **685.000,00**.

*

3) Valutazione a capitalizzazione del reddito

Evitando inutili ripetizioni si può fare riferimento, per la determinazione di un possibile canone locativo, al parere dello scrivente già fornito alla Curatela in data 10.6.2023, che si riporta nell'ALLEGATO A31 ed il cui contenuto si darà per noto. In tale studio, per l'immobile qui in esame, si era determinato un canone mensile di € 10.000,00.

In merito a tale risultato va tuttavia precisato che la valutazione richiesta riguardava l'eventualità di locare provvisoriamente il ristorante per un periodo di soli tre mesi, nel corso dell'estate. Non si può quindi *sic et simpliciter* estendere tale canone all'intero arco dell'anno, soprattutto perché – come si è già accennato – questi esercizi di ristorazione che sfruttano grandemente le piattaforme scoperte vengono di fatto chiusi per circa metà dell'anno. Si può quindi considerare un canone annuale rapportato per €

10.000,00/mese ai soli sei mesi “caldi” di attività comodamente espletabile, mentre per gli altri sei mesi si può ipotizzare un’attività ridotta con un canone limitato ad € 2.000,00/mese. Si assume in definitiva un canone pari

a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$\begin{aligned} & \text{€ } 10.000,00/\text{mese} \times \text{n.6 mesi} + \text{€ } 2.000,00/\text{mese} \times \text{n.6 mesi} = \\ & = \text{€ } \mathbf{72.000,00/\text{anno}}. \end{aligned}$$

Va detto che tale assunto potrebbe essere considerato cautelativo, dal momento che, in presenza di un imprenditore della ristorazione particolarmente capace, potrebbe ipotizzarsi anche un utilizzo nei mesi freddi, seppur con esclusione delle piattaforme scoperte. Manteniamo tuttavia l’ipotesi cautelativa di cui sopra per avere una valutazione più prudentiale. La stima a capitalizzazione del reddito può essere condotta come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A. Entrate:

- canone locativo annuale **€ 72.000,00**

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione:

pari al 5 % in ragione della buone con-

dizioni generali € 3.600,00

- detrazione per costi amministrazione:

pari al 1,5 % € 1.080,00

- detrazione per oneri assicurativi:

pari al 2 % in ragione dell’attività

e dei rischi generali € 1.440,00

- detrazione per sfitti e inesigibilità:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pari al 10 % in ragione delle mancate

richieste nel pregresso e dello sfitto€ 7.200,00

Totale detrazioni€ 13.320,00 **€ 13.320,00**

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B **€ 58.680,00**

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (47 %) **€ 27.579,60**

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D **€ 31.100,40**

F. Saggio di capitalizzazione:

- nonostante il limitato periodo fino allo spirare

della concessione demaniale sia un elemento

indubbiamente sfavorevole, lo si ritiene

compensato dall'ipotesi conservativa assunta

in merito ai mesi di utilizzazione

dell'esercizio. Si assume un saggio pari al **5 %**

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 31.100,40 x 1/5% = € 622.008,00 ≅ **€ 622.000,00**

*

3) Stima mediata definitiva ed aggiustamenti

Dalla media delle tre stime sopra proposte si ricava:

(€ 460.000,00 + € 685.000,00 + € 622.000,00)/3 = € 589.000,00.

Considerata la necessità di provvedere ad alcuni interventi urgenti di impermeabilizzazione e ad altre manutenzioni si applica una detrazione forfettaria di € 9.000,00 ricavando in definitiva il seguente valore

aggiornato:

€ 580.000,00.

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate inerenti il Lotto qui in esame (a volte riguardano anche altri beni, e lo si segnala nel dettaglio).

Per completezza si riportano anche alcune semplici trascrizioni che aiutano a comprendere le trasformazioni societarie ed i vari contratti. L’elenco generale delle formalità è riportato nell’ALLEGATO A25.

• **Ipoteca volontaria di € 2.600.000,00 a favore della**

, iscritta in data , R.G.

R.P. , gravante sul solo immobile al Foglio , Mappale

, Subalterno . Reca un’annotazione in data 17.12.2018, R.G. 3.660,

R.P.24.195 per modifica del precedente contratto di mutuo ipotecario e piano di ammortamento (ALLEGATO A17).

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a favore della**

, iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante sull’immobile

al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche su altri immobili.

Reca due annotazioni in data 18.2.2014, R.G. 2.031, R.P. 284 ed in data

10.1.2017, R.G. 325, R.P. 59 per restrizione dei beni ed inoltre la

trascrizione del decreto ingiuntivo in data 11.5.2020, R.G. 6.853,

R.P.1.047 (ALLEGATO A18).

• **Atto di ripetizione in forma autentica di contratto concluso per**

scrittura privata, trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____

_____, relativo all'assegnazione della proprietà superficaria dell'immobile al Foglio _____ Mappale _____, Subalterno _____ (ALLEGATO A19).

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a favore della _____,**

iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, gravante sull'immobile al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____ ma anche su altri immobili (ALLEGATO A20).

• **Mutamento di denominazione sociale da _____**

_____ iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente l'immobile al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____ ma anche altri immobili (ALLEGATO A21).

• **Verbale di pignoramento a favore della _____, trascritto**

in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente l'immobile al Foglio _____ Mappale _____, Subalterno _____ ma anche altri immobili (ALLEGATO A22).

• **Verbale di pignoramento a favore della _____**

_____, trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente l'immobile al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____ ma anche altri immobili (ALLEGATO A23).

• **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, trascritta in data _____,**

_____, R.G. _____ inerente tutti i beni nella disponibilità della _____ (ALLEGATO A24).

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto del bene sopra descritto, le condizioni effettive di conservazione e manutenzione, i limiti temporali della proprietà superficiaria, nonché i costi da affrontare per regolarizzazioni o interventi di riparazione/ripristino, si ritiene di attribuire all'immobile in esame un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 580.000,00.

Andranno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel capitolo che precede.

La valutazione di cui sopra non include le attrezzature del ristorante che verranno stimate come Lotto G: si suggerisce caldamente di porre in vendita cumulativamente i Lotti A e G, al fine di ottenere il miglior risultato economico.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l'elenco riportato a pag.6):

A1 - Documentazione fotografica: ristorante (n.26 foto numerate da 1 a 26).

A2 - Documentazione fotografica: cucine e servizi (n.26 foto numerate da 27 a 52).

A3 - Documentazione fotografica: magazzino a piano terreno (n.26 foto numerate da 53 a 67).

A4 - Estratto di mappa.

A5 - Elaborato planimetrico.

A6 - Elenco subalterni.

A7 - Planimetria catastale del Subalterno 47.

A8 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Subalterno 47.

A9 - Permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005.

A10 - Permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007.

A11 - Denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007.

A12 - Stralcio progetto dalla D.IA prot.75.652 in data 10.8.2007.

A13 - Certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007.

A14 - Denuncia inizio attività prot.63.338 in data 3.7.2008 (sola testata).

A15 - Stralcio progetto dalla DIA prot.63.338 in data 3.7.2008

A16 - Certificazione di agibilità prot.82.936 in data 11.9.2008.

A17 - Nota in data 21.12.2009, R.G. 28.234, R.P. 6.707.

A18 - Nota in data 31.5.2012, R.G. 9.772, R.P. 1.445.

A19 - Nota in data 18.10.2018, R.G. 19.734, R.P. 13.791.

A20 - Nota in data 11.5.2020, R.G. 6.853, R.P. 1.047.

A21 - Nota in data 28.7.2020, R.G. 13.230, R.P. 8.435.

A22 - Nota in data 8.3.2021, R.G. 5.088, R.P. 3.385.

A23 - Nota in data 16.12.2022, R.G. 31.186, R.P. 20.685.

A24 - Nota in data 20.6.2023, R.G. 13.316, R.P. 9.329.

A25 - Elenco generale formalità per il presente Lotto (Subalterno 47).

A26 - Nota trascritta in data 26.1.2010, R.G. 1.618, R.P. 919.

A27 - Atto formale dell'Autorità Portuale di Ancona n.10/2002-13/2002 in
data 4.4.2002 (concessione demaniale marittima).

A28 - Regolamento della società

A29 - Contratto di subconcessione in data 26.11.2009 da



A30 - Valori OMI per attività commerciali.

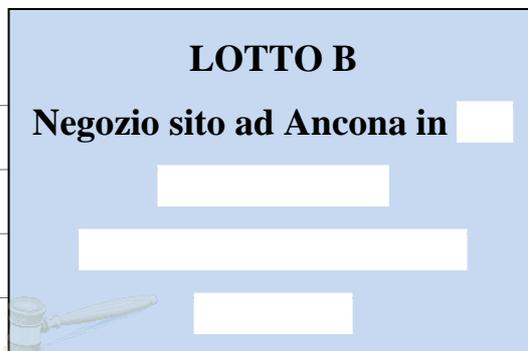
A31 - Parere dello scrivente sui contratti di locazione in data 10.6.2023.

A32 - Attestati di prestazione energetica (APE).









ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con il diritto superficario fino al 20.6.2040 del bene in esame, che per l'area è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato.

Descrizione catastale

L'immobile in esame corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

*“Immobile ad uso commerciale sito ad _____ a piano terreno, comprendente un locale commerciale, un ambiente retrostante, un antibagno ed un bagno, compresi i diritti sulle parti comuni, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____, Piano T, Z.C.2, Categoria C/1, Classe 13, Consistenza 68 mq, Superficie catastale 78 mq, Categoria C/1, R.C. € 2.978,10.***

Confini: corte e portico Sub. _____, corte Sub. _____ ragioni del Subalterno _____, ragioni del Subalterno _____, salvo altri.

Negli ALLEGATI da B.2 a B.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile è di proprietà – per l'area – del Demanio Pubblico dello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stato mentre il diritto superficario per l'intero spetta alla
fino al 20.6.2040.

Tale situazione risulta radicata in base a rogito del notaio
, in data , rep. , racc. , per
mutamento di denominazione da
(cfr. ALLEGATO B15).

Un passaggio precedente intermedio – ma sostanzialmente
ininfluente – è costituito dal preliminare di compravendita dell'unità in
esame mediante scrittura privata autenticata dal notaio
, in data , rep. , racc. (cfr. ALLEGATI B13 e
B13bis), con cui la ha promesso in vendita
l'immobile alla .: tale preliminare non è stato poi seguito da
alcun rogito, tant'è che non se ne trova alcuna trascrizione in Conservatoria
né menzione nella visura storica.

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della
in base a rogito del notaio in
data , rep. , racc. (cfr. ALLEGATO B12). Tale atto
costituiva la ripetizione in forma autentica di un contratto concluso con
scrittura privata: esattamente il contratto di subconcessione in data
28.11.2007 con cui la società ha conferito alla
il diritto superficario (ALLEGATO B21).

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della società
in base a concessione demaniale marittima n.
in data (ALLEGATO B19), mentre l'accatastamento
dell'immobile realizzato sull'area in concessione risale al 3.9.2007 (cfr.

visura in ALLEGATO B6).

Nota

La proprietà dell'immobile – in diritto superficario – è subordinata alla validità ed efficacia della concessione demaniale marittima rilasciata alla società _____ dall' _____ in data 4.4.2002 (ALLEGATO B19) con scadenza in data 20.6.2040.

La gestione degli spazi di pertinenza comune e dell'area portuale data in concessione è disciplinata da un regolamento approvato con delibera del Consiglio di amministrazione della società _____ in data 20.4.2018 (ALLEGATO B20).

Stato dell'immobile

L'immobile è locato alla _____ con contratto di locazione in data 10.11.2023 per un periodo di dodici mesi (quindi fino al 31.10.2024) ed un corrispettivo di € 1.080,00/mese (ALLEGATO B24). Il contratto prevede la facoltà di recesso con preavviso di 15 giorni in caso di aggiudicazione dell'immobile a seguito di procedura di vendita avviata dalla Curatela.

La valutazione si riferirà dunque all'immobile posto in vendita libero ed in condizioni ordinarie.

Consistenza

L'immobile in esame, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza:

- locale commerciale 73 mq
- bagno e antibagno 7 mq
- 80 mq

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegati B1.

Per la descrizione generale del contesto e dell'edificio destinato al Porto Turistico si rimanda a quanto illustrato per il Lotto A.

La specifica unità immobiliare che qui interessa è ubicata nel lato ovest del "triangolo" che compone l'edificio (proprio per questo in alcuni documenti chiamato "Triangolone") ed esattamente è l'ultimo locale commerciale, a piano terreno, prima che l'edificio presenti un'interruzione che costituisce sia un varco per accedere alla corte interna sia la partenza delle scale che conducono al primo piano (foto 1 e 2). È quindi una posizione di testata rispetto alla serie di attività commerciali che affacciano su un porticato comune particolarmente apprezzabile per la maggiore fruibilità che conferisce alle singole unità (foto 3 ed 8).

Il locale – che attualmente è affittato alla – dispone di un ingresso e due vetrine verso il porticato esterno pavimentato in porfido (foto 8) e di una vetrina ed un ingresso verso la corte centrale dell'edificio, posizione quest'ultima in cui affianca un locale tecnico condominiale (foto 24).

Internamente l'unità si compone di una sala principale lato portico (foto 9÷10), un ufficio sul retro (foto 23), un bagno con antibagno (foto 11÷13).

Ricordando che l'edificio ha struttura portante in acciaio, le finiture interne presentano pavimenti in pietra o simil pietra antiscivolo, battiscopa dello stesso materiale, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in

quadrotti di gesso con plafoniere da incasso al neon e due pompe di calore incassate, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera, porte interne tamburate in legno (due sono a scrigno), bagno ed antibagno con lo stesso pavimento e privi di rivestimento, bagno dotato di aspirazione e doccia, con boiler elettrico per l'acqua calda, impianto elettrico sotto traccia o in canalette nel controsoffitto.

Condizioni di conservazione e manutenzione

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità in esame sono discrete per le parti esclusive (ma con alcuni piccoli danni), mentre evidenziano alcune più marcate criticità soprattutto per quanto riguarda le parti comuni:

- segni di degrado sugli intonaci del porticato, con fessurazioni, angolari arrugginiti, etc., che denotano l'aggressione da salsedine non adeguatamente contrastata da un programma di manutenzione specifico per la posizione molto esposta dell'edificio (foto 3÷7);
- qualche fessurazione su un divisorio interno (foto 16÷17 e 21÷22);
- un lieve segno di infiltrazione pregressa (foto 17);
- distacchi di battiscopa e forse umidità nel bagno (foto 15);
- alcuni elementi del controsoffitto fuori sede.

Vincoli e servitù

Si possono segnalare i seguenti vincoli o servitù:

- **Servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica** favore di _____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, gravante su area al Foglio _____, Mappale _____, senza Subalterno (ALLEGATO B18). La si riporta solo per eventuali

collegamenti impiantistici al momento non noti;

• vincoli derivanti dal **Regolamento della società**

per la gestione e delle parti comuni dell'edificio (ALLEGATO

B20), alla cui lettura si rimanda;

• vincoli derivanti dalla **Concessione demaniale** (ALLEGATO B19), alla cui lettura si rimanda.

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato con il seguente iter:

• **permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005** rilasciato a

per realizzazione di fabbricato servizi al porto turistico

(ALLEGATO B7);

• **permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007**, quale prima variante al permesso di costruire n.224/2004 (ALLEGATO B8);

• **denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007** per suddivisione dell'intervento in stralci funzionali (ALLEGATO B9 e B10);

• **certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007** per l'intero edificio nella configurazione che aveva a quell'epoca: successive modifiche non interessano l'unità qui in esame (ALLEGATO B11).

L'immobile risulta corrispondente sia alla planimetria catastale che al progetto depositato in Comune.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Sarà possibile l'eventuale accorpamento col Lotto C.

(segue)

Attestato di prestazione energetica (APE)

Nella documentazione esaminata non si è rinvenuto l'APE. Lo stesso è stato richiesto alla Regione Marche e viene prodotto nell'ALLEGATO B25. Risulta redatto dall'Ing. _____ e depositato con prot. 0655278 in data 2.10.2013 (è quindi scaduto ed andrà rifatto per la vendita, previo conferimento di specifico incarico). L'unità risulta in classe C.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ubicazione in un complesso qualificato e comunque ben frequentato nel periodo estivo;
- posizione di buona visibilità all'interno di detto complesso;
- consistenza in una pezzatura di facile commerciabilità;
- presenza del portico comune parzialmente fruibile anche per esigenze esclusive;
- affaccio verso la costa in direzione nord;
- consistenza media idonea per attività commerciali ma anche – come nel caso di specie – per sedi di società legate alla nautica o varie;

⇒ elementi sfavorevoli:

- situazione generale di sottoutilizzo del complesso edilizio, con scarso appeal per le attività commerciali vere e proprie;
- elementi di degrado nelle parti comuni dell'edificio dovute sia all'esposizione che all'assenza di un adeguato programma manutentivo;

- regime non di piena proprietà ma di diritto superficario correlato ad un tempo relativamente limitato (scadenza al 20.6.2040), senza che sia stata da alcuno definita una procedura per l'eventuale riassegnazione.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi – trascurando la questione del diritto superficario – equivalgano a quelli negativi e di fatto portino ad attribuire all'unità in esame un grado di commerciabilità medio. L'impatto del diritto superficario è invece sicuramente incisivo, e può dirsi che dallo stesso discende sicuramente un livello valutativo dell'unità decisamente inferiore a quello che si avrebbe in caso di piena proprietà in condizioni normali.

Per la valutazione si può considerare innanzitutto, come mero dato indicativo, che i valori OMI in zona (ALLEGATO B22) suggeriscono per le attività commerciali valori unitari di € 570,00/mq ÷ € 780,00/mq, e valori locativi di € 3,80/mq-mese ÷ € 5,50/mq-mese: entità che, essendo molto contenute, risultano già di per sé rappresentative di una situazione non pienamente riuscita (si tratta di valori più idonei per spacci aziendali o magazzini con vendita all'ingrosso ed al dettaglio, piuttosto che per piccoli negozi come nel caso in esame).

Si procede nella valutazione utilizzando due criteri: il primo considerando il valore per così dire “storico” dell'immobile, il secondo a capitalizzazione del reddito da locazione.

1) Valutazione a valore “storico”

Si osserva che l'unità in esame è stata assegnata alla

mediante un contratto

di subconcessione in data 28.11.2007 (ALLEGATO B21) per il seguente corrispettivo:

• caparra alla richiesta di assegnazione (senza IVA)	€ 46.600,00
• ulteriore versamento alla stipula del preliminare	€ 77.130,00
• IVA sul versamento alla stipula del preliminare	€ 15.426,00
• saldo alla stipula dell'atto definitivo	€ 31.678,00
• IVA sulla caparra e sul saldo	€ 15.655,60

Valore dell'assegnazione iniziale	€ 186.489,60

Una prima considerazione va fatta in ordine alla temporalità del trasferimento, giacché il valore non può che essere correlato alla durata della concessione, alla cui scadenza il bene va retrocesso al Demanio.

Per quanto riguarda l'assegnazione alla _____, l'atto specificava all'art.3.1 che si prevedeva – indicativamente e senza obbligo – di consegnare l'immobile entro il termine del 30.11.2007: va quindi riferito a tale data futura l'inizio del periodo di utilizzazione del bene. Si può quindi determinare un parametro di valore correlato al tempo di effettivo godimento del bene come segue:

- inizio utilizzo (reale):	30.11.2007
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.11.891 giorni
- valore dell'immobile da atto:	€ 186.489,60
- valore parametrato al giorno:	€ 15,68/giorno

Venendo ora alla valutazione alla data odierna si può assumere il parametro di cui sopra e rapportarlo al periodo di godimento rimanente, assai più ristretto (sedici anni di meno), come segue:

- inizio utilizzo (ipotesi):	30.11.2023
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.6.047 giorni
- valore parametrato al giorno:	€ 15,68/giorno
- valore corrispondente (arrotondato):	€ 95.000,00

A questo punto occorre tuttavia inserire adeguati correttivi in funzione della specificità dell'atto di assegnazione considerato. In tal senso si osserva che, seppure per pochi giorni, si tratta di vendita sulla carta di un immobile ancora non disponibile (e questo tanto più se si considerano i rilevanti importi già corrisposti sia con la caparra sia con il versamento aggiuntivo alla stipula del preliminare). Si ritiene quindi pertinente considerare per la valutazione in condizioni ordinarie – ossia con l'immobile immediatamente disponibile – un incremento del 10 %.

Il valore di € 95.000,00 sopra ricavato va quindi aggiornato – per considerare le condizioni ordinarie della odierna vendita – come segue:

$$\begin{aligned} & n.6.047 \text{ giorni} \times \text{€ } 15,68/\text{giorno} \times (1 + 10 \%) = \text{€ } 104.298,66 \cong \\ & \cong \text{€ } \mathbf{104.000,00}. \end{aligned}$$

Questo è dunque il valore attuale ragguagliato al costo storico dell'immobile.

*

2) Valutazione a capitalizzazione del reddito

Si prende in considerazione il canone locativo reale dell'immobile nell'attuale locazione transitoria, pari ad € 1.080,00/mese (cfr. ALLEGATO B24), pari in definitiva a:

$$\text{€ } 1.080,00/\text{mese} \times n.12 \text{ mesi} = \text{€ } \mathbf{12.960,00/anno}.$$

La stima a capitalizzazione del reddito può essere condotta come

segue:

A. Entrate:

- canone locativo annuale **€ 12.960,00**

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione:

pari al 5 % in ragione della discrete

condizioni interne € 648,00

- detrazione per costi amministrazione:

pari al 2 % € 259,20

- detrazione per oneri assicurativi:

pari al 2,5 % € 324,00

- detrazione per sfiti e inesigibilità:

pari al 5 % in ragione della notevole

richiesta riscontrata € 648,00

Totale detrazioni **€ 1.879,20 € 1.879,20**

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B **€ 11.080,80**

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (39 %) **€ 4.321,51**

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D **€ 6.769,29**

F. Saggio di capitalizzazione:

- nonostante il limitato periodo fino allo spirare

della concessione demaniale sia un elemento

indubbiamente sfavorevole, lo si ritiene
compensato dall'ipotesi conservativa assunta
in merito al canone (che di fatto è ad uso
ufficio). Si assume un saggio pari al **5 %**

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 6.759,29 x 1/5% = € 135.185,80 ≅ **€ 135.000,00**

*

3) Stima mediata definitiva ed aggiustamenti

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava:

$(€ 104.000,00 + € 135.000,00)/2 = € 119.500,00 \cong € 120.000,00.$

Essendo l'immobile urbanisticamente regolare non si ritiene di
applicare alcuna detrazione (le condizioni di manutenzione e conservazione
sono state già considerate nella scelta dei valori applicati). In definitiva si
stima il seguente valore aggiornato:

€ 120.000,00.

Tale valore corrisponde ad un importo unitario di $(€ 120.000,00/80$
mq) = € 1.500,00/mq, decisamente superiore a quelli suggeriti dall'OMI (€
570,00/mq ÷ € 780,00/mq) ma giustificato dal fatto che si tratta di un locale
di piccola pezzatura ed idoneo ad attività diversificate, quali ad esempio
quella terziaria – ossia quella svolta nella realtà – per la quale lo stesso OMI
indica valori decisamente più elevati (cfr. ALLEGATO B23: 900,00/mq ÷ €
1.350,00/mq).

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l'Agenzia delle
Entrate risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate inerenti il Lotto

qui in esame (a volte riguardano anche altri beni, e lo si segnala nel dettaglio).

Per completezza si riportano anche alcune semplici trascrizioni che aiutano a comprendere le trasformazioni societarie ed i vari contratti. L'elenco generale delle formalità è riportato nell'ALLEGATO B17.

- **Atto di ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata**, trascritto in data , R.G. , R.P. , relativo all'assegnazione della proprietà superficaria dell'immobile al Foglio , Mappale , Subalterno (ALLEGATO B12).

- **Preliminare di compravendita tra la** , trascritto in data , R.G. , R.P. , relativo all'immobile al Foglio , Mappale , Subalterno (ALLEGATO B13).

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a favore della** , iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante sull'immobile al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche su altri immobili (ALLEGATO B14).

- **Mutamento di denominazione sociale da** , iscritta in data , R.G. , R.P. , inerente l'immobile al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche altri immobili (ALLEGATO B15).

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta in data , R.G. , R.P. , inerente tutti i beni nella

disponibilità della

(ALLEGATO B16).

Si evidenzia che l'immobile costituente il presente Lotto non risulta pignorato.

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto del bene sopra descritto, le condizioni effettive di conservazione e manutenzione, i limiti temporali della proprietà superficiaria, si ritiene di attribuire all'immobile in esame un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 120.000,00.

Andranno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel capitolo che precede.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l'elenco riportato a pag.6):

B1 - Documentazione fotografica (n.24 foto numerate da 1 a 24).

B2 - Estratto di mappa.

B3 - Elaborato planimetrico.

B4 - Elenco subalterni.

B5 - Planimetria catastale del Subalterno 12.

B6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Subalterno 12.

B7 - Permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005.

B8 - Permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007.

B9 - Denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007.

B10 - Stralcio elaborato dalla DIA 75652/2007,

B11 - Certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007.

B12 - Nota in data 11.6.2019, R.G. 12.553, R.P. 8.289.

B13 - Nota in data 8.7.2019, R.G. 14.592, R.P. 9.802.

B13bis - Preliminare di compravendita con scrittura privata autenticata dal
notaio in data , rep. , racc

B14 - Nota in data 11.5.2020, R.G. 6.853, R.P. 1.047.

B15 - Nota in data 28.7.2020, R.G. 13.230, R.P. 8.435.

B16 - Nota in data 20.6.2023, R.G. 13.316, R.P. 9.329.

B17 - Elenco generale formalità per il presente Lotto (Subalterno 12).

B18 - Nota in data 26.1.2010, R.G. 1.618, R.P. 919.

B19 - Atto formale dell'Autorità Portuale di Ancona n.10/2002-13/2002 in
data 4.4.2002 (concessione demaniale marittima).

B20 - Regolamento della società

B21 - Contratto di subconcessione in data 28.11.2007 da

B22 - Valori OMI per attività commerciali.

B23 - Valori OMI per attività terziarie.

B24 - Contratto di locazione in data 10.11.2023.

B25 - Attestato di prestazione energetica (APE).



Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con il diritto superficentario fino al 20.6.2040 del bene in esame, che per l'area è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato.

Descrizione catastale

L'immobile in esame corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

*“Immobile ad uso commerciale sito ad _____, a piano terreno, comprendente un locale commerciale, un ambiente retrostante (attualmente suddiviso in due porzioni senza aggiornamento della planimetria catastale), un antibagno ed un bagno, compresi i diritti sulle parti comuni, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio _____**,*

Mappale _____, Subalterno _____ Piano T, Z.C.2, Categoria C/1, Classe 13, Consistenza 75 mq, Superficie catastale 85 mq, R.C. € 3.284,67.

Confini: portico Sub. _____, corte Sub. _____, ragioni del Subalterno _____, ragioni del Subalterno _____.

Negli ALLEGATI da C.2 a C.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile è di proprietà – per l'area – del Demanio Pubblico dello Stato mentre il diritto superficario per l'intero spetta alla
fino al 20.6.2040.

Tale situazione risulta radicata in base a rogito del notaio
in data , rep. racc. per
mutamento di denominazione da
(cfr. ALLEGATO C14).

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della
. in base a rogito del notaio , in
data , rep , racc. (cfr. ALLEGATO C12). Tale atto
costituiva la ripetizione in forma autentica di un contratto concluso con
scrittura privata: esattamente il contratto di subconcessione in data
28.11.2007 con cui la società ha conferito alla
il diritto superficario (ALLEGATO C22).

In precedenza il diritto superficario era di spettanza della società
in base a concessione demaniale marittima n.10/2002-
13/2002 in data 4.4.2002 (ALLEGATO C20), mentre l'accatastamento
dell'immobile realizzato sull'area in concessione risale al 3.9.2007 (cfr.
visura in ALLEGATO C6).

Nota

La proprietà dell'immobile – in diritto superficario – è subordinata
alla validità ed efficacia della concessione demaniale marittima rilasciata
alla società dall'Autorità Portuale di Ancona in
data 4.4.2002 (ALLEGATO C20) con scadenza in data 20.6.2040.

La gestione degli spazi di pertinenza comune e dell'area portuale data in concessione è disciplinata da un regolamento approvato con delibera del Consiglio di amministrazione della società . in data 20.4.2018 (ALLEGATO C21).

Stato dell'immobile

L'immobile è locato alla . con contratto di locazione in data 10.6.2016 con decorrenza dal 10.6.2016 al 9.6.2022, per un importo di € 650,00/mese (ALLEGATO C26). Secondo informazioni fornite dalla Curatela il contratto si è rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni: tuttavia la Curatela ha inviato il recesso da detto contratto che sarà efficace decorsi quattro anni dalla data di dichiarazione della Liquidazione Giudiziale. Il canone attuale è pari ad € 679,22/mese. È utilizzato come magazzino del . Era previsto anche dal contratto originale il rilascio entro quattro mesi in caso di vendita dell'immobile.

Consistenza

L'immobile in esame, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza:

- locale commerciale 81 mq
- bagno e antibagno 7 mq
- 88 mq

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'ALLEGATO C1.

Per la descrizione generale del contesto e dell'edificio destinato al

Porto Turistico si rimanda a quanto illustrato per il Lotto A.

La specifica unità immobiliare che qui interessa è ubicata nel lato ovest del “triangolo” che compone l’edificio (proprio per questo in alcuni documenti chiamato “Triangolone”) ed esattamente è il penultimo locale commerciale, a piano terreno, poco prima che l’edificio presenti un’interruzione che costituisce sia un varco per accedere alla corte interna sia la partenza delle scale che conducono al primo piano (foto 1). Sul fronte ovest (ossia lato mare) l’unità si inserisce in una serie di attività commerciali che affacciano su un porticato comune particolarmente apprezzabile per la maggiore fruibilità che conferisce alle singole unità (foto 3÷5).

Il locale – che attualmente è affittato all’esercizio di ristorazione che lo utilizza sostanzialmente come deposito – dispone di un ingresso e due vetrine verso il porticato esterno pavimentato in porfido (foto 3 e 4) e di due vetrine ed un ingresso verso la corte centrale dell’edificio (foto 1 e 2).

Internamente l’unità ha subito una modifica rispetto alla ripartizione riportata nella planimetria catastale, nel senso che l’ambiente ubicato sul lato della corte interna è stato suddiviso in due con la costruzione di un tramezzo: si vedano le foto 6 e 18÷20. Pertanto attualmente l’immobile si compone di una sala principale lato portico, adibita a deposito (foto 14÷17), di un ingresso dalla corte interna (foto 6÷9 e 13), del vano che come detto è stato ricavato suddividendo l’ingresso (foto 18÷20), da un antibagno (foto 10) e da un bagno (foto 11÷12).

Ricordando che l’edificio ha struttura portante in acciaio, le finiture interne presentano pavimenti in ceramica simil legno, battiscopa in

ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti in quadrotti di gesso con plafoniere da incasso al neon e due pompe di calore incassate, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera ed in parte alettati, porte interne tamburate in legno (una a scrigno), bagno ed antibagno con lo stesso pavimento e privi di rivestimento, bagno dotato di aspirazione e doccia, con boiler elettrico per l'acqua calda, impianto elettrico sotto traccia o in canalette nel controsoffitto, rilevatori di fumo, impianto antincendio condominiale con cassetta con naspo interna all'unità ed estintore a parete.

L'ambiente ricavato con la costruzione del divisorio non accatastato viene di fatto utilizzato sia come magazzino, sia come punto d'appoggio per il personale nei momenti di pausa (foto 19÷20).

Condizioni di conservazione e manutenzione

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità in esame sono discrete per le parti esclusive, mentre evidenziano alcune più marcate criticità per quanto riguarda le parti comuni:

- segni di degrado sugli intonaci del porticato, con fessurazioni, angolari arrugginiti, etc., che denotano l'aggressione da salsedine non adeguatamente contrastata da un programma di manutenzione specifico per la posizione molto esposta dell'edificio (si rimanda alle foto già prodotte per il Lotto B);
- in alcuni tratti manca il battiscopa (foto 6 e 18);
- l'utilizzo a magazzino comporta una maggior usura delle finiture (tinteggiature, pavimenti, etc.): comunque con un radicale intervento di pulizia l'immobile dovrebbe tornare in condizioni ordinarie.

(segue)

Vincoli e servitù

Si possono segnalare i seguenti vincoli o servitù:

- **Servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica favore di** _____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, gravante su area al Foglio _____ Mappale _____, senza Subalterno (ALLEGATO C19). La si riporta solo per eventuali collegamenti impiantistici al momento non noti;

- vincoli derivanti dal **Regolamento della società**

_____ per la gestione e delle parti comuni dell'edificio (ALLEGATO C21), alla cui lettura si rimanda;

- vincoli derivanti dalla **Concessione demaniale** (ALLEGATO C20), alla cui lettura si rimanda.

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato con il seguente iter:

- **permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005** rilasciato a _____ per realizzazione di fabbricato servizi al porto turistico (ALLEGATO C7);
- **permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007**, quale prima variante al permesso di costruire n.224/2004 (ALLEGATO C8);
- **denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007** per suddivisione dell'intervento in stralci funzionali (ALLEGATO C9 e C10);
- **certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007** per l'intero edificio nella configurazione che aveva a quell'epoca: successive modifiche non interessano l'unità qui in esame (ALLEGATO C11).

L'immobile non risulta corrispondente alla planimetria catastale ed

al progetto depositato in Comune per la presenza di un divisorio interno realizzato per adattare una parte del negozio alla sosta del personale.

La regolarizzazione potrà essere raggiunta con la rimozione del suddetto divisorio ovvero con apposita pratica di sanatoria da inoltrare al Comune di _____, provvedendo a pagare la sanzione e ad aggiornare l'accatastamento. Entrambe queste opzioni sono nelle possibilità dell'acquirente, a sua cura e spese. Nella valutazione si terrà conto dell'ipotesi meno impattante dal punto di vista economico, detraendo un importo forfettario di € 2.000,00.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Sarà possibile l'eventuale accorpamento col Lotto B.

Attestato di prestazione energetica (APE)

Nella documentazione esaminata non si è rinvenuto l'APE. Lo stesso è stato richiesto alla Regione Marche e viene prodotto nell'ALLEGATO C25. Risulta redatto dall'Ing. _____ e depositato con prot. 0679110 in data 3.6.2019. L'unità risulta in classe A1.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ubicazione in un complesso qualificato e comunque ben frequentato nel periodo estivo;
- posizione di buona visibilità all'interno di detto complesso;

- consistenza in una pezzatura di facile commerciabilità;

- presenza del portico comune parzialmente fruibile anche per esigenze esclusive;

- affaccio verso la costa in direzione nord;

- consistenza media idonea sia attività commerciali sia per sedi di società legate alla nautica o varie;

⇒ elementi sfavorevoli:

- situazione generale di sottoutilizzo del complesso edilizio, con scarso appeal per le attività commerciali vere e proprie;

- elementi di degrado nelle parti comuni dell'edificio dovute sia all'esposizione che all'assenza di un adeguato programma manutentivo;

- utilizzazione attuale non commerciale ma a magazzino;

- regime non di piena proprietà ma di diritto superficario correlato ad un tempo relativamente limitato (scadenza al 20.6.2040), senza che sia stata da alcuno definita una procedura per l'eventuale riassegnazione.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi – trascurando la questione del diritto superficario – siano solo lievemente superiori a quelli negativi e di fatto portino ad attribuire all'unità in esame un grado di commerciabilità medio o leggermente superiore alla media. L'impatto del diritto superficario è invece sicuramente incisivo, e può dirsi che dallo stesso discende sicuramente un livello valutativo dell'unità decisamente inferiore a quello che si avrebbe in caso di piena proprietà in condizioni normali.

Per la valutazione si può considerare innanzitutto, come mero dato indicativo, che i valori OMI in zona (ALLEGATO C23) suggeriscono per le attività commerciali valori unitari di € 570,00/mq ÷ € 780,00/mq, e valori locativi di € 3,80/mq-mese ÷ € 5,50/mq-mese: entità che, essendo molto contenute, risultano già di per sé rappresentative di una situazione non pienamente riuscita (si tratta di valori più idonei per spacci aziendali o magazzini con vendita all'ingrosso ed al dettaglio, piuttosto che per piccoli negozi come nel caso in esame).

Si procede nella valutazione utilizzando due criteri: il primo considerando il valore per così dire "storico" dell'immobile, il secondo a capitalizzazione del reddito da locazione.

1) Valutazione a valore "storico"

Si osserva che l'unità in esame è stata assegnata alla _____ mediante un contratto di subconcessione in data 28.11.2007 (ALLEGATO C22) per il seguente corrispettivo:

- caparra alla richiesta di assegnazione (senza IVA) € 53.000,00
- ulteriore versamento alla stipula del preliminare € 87.870,00
- IVA sul versamento alla stipula del preliminare € 17.574,00
- saldo alla stipula dell'atto definitivo € 36.089,00
- IVA sulla caparra e sul saldo € 17.817,80

Valore dell'assegnazione iniziale € 212.350,80

Una prima considerazione va fatta in ordine alla temporalità del trasferimento, giacché il valore non può che essere correlato alla durata della concessione, alla cui scadenza il bene va retrocesso al Demanio.

Per quanto riguarda l'assegnazione alla _____, l'atto

specificava all'art.3.1 che si prevedeva – indicativamente e senza obbligo – di consegnare l'immobile entro il termine del 30.11.2007: va quindi riferito a tale data futura l'inizio del periodo di utilizzazione del bene. Si può quindi determinare un parametro di valore correlato al tempo di effettivo godimento del bene come segue:

- inizio utilizzo (reale):	30.11.2007
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.11.891 giorni
- valore dell'immobile da atto:	€ 212.350,80
- valore parametrato al giorno:	€ 17,86/giorno

Venendo ora alla valutazione alla data odierna si può assumere il parametro di cui sopra e rapportarlo al periodo di godimento rimanente, assai più ristretto (sedici anni di meno), come segue:

- inizio utilizzo (ipotesi):	30.11.2023
- scadenza concessione demaniale:	20.6.2040
- giorni corrispondenti:	n.6.047 giorni
- valore parametrato al giorno:	€ 17,86/giorno
- valore corrispondente (arrotondato):	€ 108.000,00

A questo punto occorre tuttavia inserire adeguati correttivi in funzione della specificità dell'atto di assegnazione considerato. In tal senso si osserva che, seppure per pochi giorni, si tratta di vendita sulla carta di un immobile ancora non disponibile (e questo tanto più se si considerano i rilevanti importi già corrisposti sia con la caparra sia con il versamento aggiuntivo alla stipula del preliminare). Si ritiene quindi pertinente considerare per la

valutazione in condizioni ordinarie – ossia con l’immobile immediatamente disponibile – un incremento del 10 %.

Il valore di € 108.000,00 sopra ricavato va quindi aggiornato – per considerare le condizioni ordinarie della odierna vendita – come segue:

$$\text{n.6.047 giorni} \times \text{€ 17,86/giorno} \times (1 + 10 \%) = \text{€ 118.786,80} \cong \\ \cong \text{€ } \mathbf{119.000,00}.$$

Questo è dunque il valore attuale ragguagliato al costo storico dell’immobile.

*

2) Valutazione a capitalizzazione del reddito

È palese che l’attuale canone di locazione pari ad € 679,22 costituisce un importo di favore non giustificato, stante la locazione ad esempio della consimile unità contigua del Subalterno 12, più piccola, per la quale si pagano € 1.080,00/mese. Pertanto si determina un canone congruo attraverso la proporzione con le superfici:

$$\text{€ 1.080,00/mq} / 80 \text{ mq} \times 88 \text{ mq} = \text{€ 1.188,00/mese}.$$

L’introito annuale è pari in definitiva a:

$$\text{€ 1.188,00/mese} \times \text{n.12 mesi} = \text{€ } \mathbf{14.256,00/anno}.$$

La stima a capitalizzazione del reddito può essere condotta come segue:

A. Entrate:

- canone locativo annuale **€ 14.256,00**

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione:

pari al 5 % in ragione delle discrete

condizioni interne € 712,80

- detrazione per costi amministrazione:

pari al 2 % € 285,12

- detrazione per oneri assicurativi:

pari al 2,5 % € 356,40

- detrazione per sfiti e inesigibilità:

pari al 5 % in ragione della notevole

richiesta riscontrata € 712,80

Totale detrazioni € 2.067,12 € 2.067,12

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B € 12.188,88

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (39 %) € 4.753,66

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D € 7.435,22

F. Saggio di capitalizzazione:

- nonostante il limitato periodo fino allo spirare

della concessione demaniale sia un elemento

indubbiamente sfavorevole, lo si ritiene

compensato dall'ipotesi conservativa assunta

in merito al canone (come già detto per il

Sub.12). Si assume un saggio pari al 5 %

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 7.435,22 x 1/5% = € 148.704,40 ≅ € 149.000,00

*

3) Stima mediata definitiva ed aggiustamenti

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava:

$$(\text{€ } 119.000,00 + \text{€ } 149.000,00)/2 = \text{€ } 134.000,00.$$

Essendo l'immobile urbanisticamente non regolare si ritiene di applicare una detrazione pari ad € 2.000,00 che copra i costi necessari per gli sgomberi e le attività di riduzione in pristino, ovvero per la regolarizzazione dell'abuso (compreso il riaccatastamento dell'unità). Le condizioni di manutenzione e conservazione sono state già considerate nella scelta dei valori applicati. In definitiva si stima il seguente valore aggiornato:

€ 132.000,00.

Tale valore corrisponde ad un importo unitario di (€ 132.000,00/88 mq) = € 1.500,00/mq, decisamente superiore a quelli suggeriti dall'OMI (€ 570,00/mq ÷ € 780,00/mq) ma giustificato dal fatto che si tratta di un locale di piccola pezzatura ed idoneo anche ad attività diverse, quali ad esempio quella terziaria – molto simile a quella che viene ad esempio svolta nell'unità adiacente – per la quale lo stesso OMI indica valori decisamente più elevati (cfr. ALLEGATO C24: 900,00/mq ÷ € 1.350,00/mq).

In ogni caso, anche con un'utilizzazione a semplice magazzino, come avviene nella realtà, si osserva che questi spazi risultano indispensabili per le varie piccole attività di ristorazione presenti nel complesso edilizio, che risultano altrimenti dimensionate in modo troppo ristretto e del tutto prive di questi spazi indispensabili: il che eleva evidentemente il valore dell'immobile.

*

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate inerenti il Lotto qui in esame (a volte riguardano anche altri beni, e lo si segnala nel dettaglio).

Per completezza si riportano anche alcune semplici trascrizioni che aiutano a comprendere le trasformazioni societarie ed i vari contratti. L’elenco generale delle formalità è riportato nell’ALLEGATO C18.

- **Atto di ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata**, trascritto in data , R.G. , R.P. , relativo all’assegnazione della proprietà superficiaria dell’immobile al Foglio , Mappale , Subalterno (ALLEGATO C12).

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a favore della** , iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante sull’immobile al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche su altri immobili (ALLEGATO C13).

- **Mutamento di denominazione sociale da** , iscritta in data , R.G. , R.P. , inerente l’immobile al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche altri immobili (ALLEGATO C14).

- **Verbale di pignoramento a favore della** , trascritto in data , R.G. , R.P. , inerente l’immobile al Foglio , Mappale , Subalterno ma anche altri immobili (ALLEGATO

C15).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____

_____, inerente l'immobile al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____

ma anche altri immobili (ALLEGATO C16).

• **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta in data _____

_____, R.G. _____ R.P. _____, inerente tutti i beni nella

disponibilità della _____

(ALLEGATO C17).

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto del bene sopra descritto, le condizioni effettive di conservazione e manutenzione, i limiti temporali della proprietà superficiaria, nonché i costi da affrontare per regolarizzazioni o interventi di riparazione/ripristino, si ritiene di attribuire all'immobile in esame un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 132.000,00.

Andranno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel capitolo che precede.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l'elenco riportato a pag.6):

C1 - Documentazione fotografica (n.22 foto numerate da 1 a 22).

C2 - Estratto di mappa.

C3 - Elaborato planimetrico.

C4 - Elenco subalterni.

C5 - Planimetria catastale del Subalterno 11.

C6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Subalterno 11.

C7 - Permesso di costruire n.224/2004 in data 2.3.2005.

C8 - Permesso di costruire prot.42.466/2007 in data 27.7.2007.

C9 - Denuncia inizio attività prot.75.652 in data 10.8.2007.

C10 - Stralcio elaborato dalla DIA 75652/2007,

C11 - Certificazione di agibilità prot.81.744 in data 6.9.2007.

C12 - Nota in data 19.6.2019, R.G. 13.341, R.P. 8.785.

C13 - Nota in data 11.5.2020, R.G. 6.853, R.P. 1.047.

C14 - Nota in data 28.7.2020, R.G. 13.230, R.P. 8.435.

C15 - Nota in data 8.3.2021, R.G. 5.088, R.P. 3.385.

C16 - Nota in data 16.12.2022, R.G. 31.186, R.P. 20.685.

C17 - Nota in data 20.6.2023, R.G. 13.316, R.P. 9.329.

C18 - Elenco generale formalità per il presente Lotto (Subalterno 11).

C19 - Nota in data 26.1.2010, R.G. 1.618, R.P. 919.

C20 - Atto formale dell' n.10/2002-13/2002 in
data 4.4.2002 (concessione demaniale marittima).

C21 - Regolamento della società

C22 - Contratto di subconcessione in data 28.11.2007 da

C23 - Valori OMI per attività commerciali.

C24 - Valori OMI per attività terziarie.

C25 - Attestato di prestazione energetica (APE).

C26 - Contratto di locazione in data 10.6.2016.



Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

Descrizione catastale

L'immobile in esame corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

*“Immobile ad uso ristorante sito ad _____, a piano terreno, comprendente bussola d'ingresso, sala ristorante-bar, cucina, magazzino, gruppo bagni clienti, bagno e antibagno personale, corte scoperta esclusiva, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio** _____,*

***Mappale** _____, **Subalterno** _____, Piano T, Z.C.2, Categoria D/8, R.C. € 1.496,00.*

Confini: _____ i, ragioni del Mappale _____ (residua proprietà _____), ragioni del Mappale _____ /Subalterni _____, salvo altri”.

Negli ALLEGATI da D.2 a D.6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile in esame risulta attualmente di proprietà della società

Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti passaggi:

• con rogito del notaio _____ in data _____
rep. _____, racc. _____, la _____ ha mutato
denominazione in _____

(ALLEGATO D46);

• a sua volta la _____ ha acquisito l'immobile per
scissione e costituzione di società dalla
con rogito del notaio _____, in data _____,
rep. _____ (ALLEGATO D37);

• in precedenza la _____ era divenuta
proprietaria per fusione con incorporazione della _____. con
rogito del notaio _____, in data _____,
rep. _____ (ALLEGATO D31); con il medesimo atto la
_____ si è trasformata nella

(ALLEGATO D32);

• infine la _____ risultava proprietaria sin dal 1976 avendo
acquistato l'immobile dal _____ con rogito del notaio
_____ in data _____, rep. racc. _____

Negli Allegati D7÷D9 e D70÷D71 si riportano ulteriori visure
catastali sui beni nella pregressa identificazione.

Stato dell'immobile

L'immobile è locato alla _____ con contratto di locazione in
data 6.10.2016, per un corrispettivo di € 24.000,00/annui + IVA +

aggiornamento ISTAT al 75 %, per un periodo dal 15.9.2016 al 14.9.2022 automaticamente prolungato per sei anni come previsto dall'art.3 (ALLEGATO D63). Si osserva che il contratto cita il Subalterno 3 mentre quello corretto è il 6: vero è che il Subalterno 6 è derivato dal 3, tuttavia alla data del contratto l'immobile risultava già frazionato e correttamente identificabile con il Subalterno 6 (sin dal 9.9.2016, come risulta dalla visura nell'ALLEGATO D6).

La Curatela ha comunque informato che il contratto è ancora in essere ed attualmente ha raggiunto l'importo di € 2.078,00/mese + IVA (ALLEGATO D64).

Consistenza

L'immobile in esame, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza:

- ristorante:

- bussola d'ingresso	26 mq
- sala ristorante-bar	219 mq
- cucina, dispensa e servizi clienti e personale.....	83 mq

328 mq

• corte scoperta esclusiva	428 mq
----------------------------------	--------

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'Allegato D1.

Per il contesto generale dell'area e,
nell'ambito dello stessa, dell'insediamento della . si
rimanda alla descrizione fornita per il Lotto E1.

Il bene in esame costituisce la porzione più avanzata, lato strada, dello storico stabilimento della .., poi divenuto e poi solo in parte rimasto sotto tale proprietà per la produzione/conservazione di prodotti ittici, mentre altre porzioni sono state vendute ad aziende varie tra cui il che svolge attività di cantieristica d'eccellenza.

L'immobile dispone di un parcheggio esclusivo relativamente ampio di fronte a , anche se non sufficiente per la capienza del locale (foto 32). L'accesso al ristorante avviene attraverso una bussola in alluminio e vetro che sborda nel parcheggio, con pavimento e battiscopa in ceramica e controsoffitto a quadrotti (foto 1 e 7÷9). Tale bussola include anche un piccolo forno, con bocca accessibile dalla sala ristorante (foto 8 e 11 in fondo).

Il ristorante vero e proprio sta nel fabbricato industriale dell , nella porzione più bassa che si collega poi senza soluzione di continuità alle celle frigorifere più alte; la porzione dell'odierno ristorante (che se la memoria non inganna lo scrivente molti anni fa era una sorta di spaccio dei prodotti aziendali) si prolunga oltre il cancello d'ingresso allo stabilimento (foto 3).

L'immobile ha struttura portante in acciaio, tamponamenti e copertura generalmente in lamierati o pannelli sandwich preverniciati e coibentati ed è dotato di rete antincendio condominiale.

Dalla bussola si accede ad un'unica grande sala ristorazione e bar aperta al pubblico, dotata di pavimenti e battiscopa in ceramica, pareti controfoderate in cartongesso o comunque intonacate e tinteggiate (con una

schermatura avanzata, sul fondo, con luci riflesse), soffitto suddiviso in campiture di velette in cartongesso con luci ad incasso ed in zone con quadrotti di gesso con luci riflesse (foto 10÷11). Nel controsoffitto risultano incassate due pompe di calore (in tutta l'unità sono quattro) per il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo (foto 14), alimentate da macchine termiche poste all'esterno dell'edificio, nella zona retrostante (trattasi di servitù consolidata). Questo ambiente è attrezzato con un ampio bancone bar rivestito in legno (foto 12), da considerare tuttavia dotazione della ditta che conduce l'attività nell'immobile, ed include il quadro elettrico generale per l'unità immobiliare (foto 13). L'impianto elettrico è sotto traccia ovvero nei controsoffitti e nelle controfodere. Le dimensioni della sala sono tali da consentire il posizionamento di n.48 tavoli singoli e da far ipotizzare una capienza massima di circa n.192 coperti massimi che diviene nella realtà di circa n.160 coperti a turno.

Un tratto di divisorio curvilineo separa il ristorante dalla zona servizi, che include sia quella per gli utenti sia quella per il personale (foto 16). Questi due piccoli settori sono messi in comunicazione attraverso una porta (normalmente chiusa: foto 17) ed il bagno del personale comunica con la cucina attraverso un disimpegno/spogliatoio (foto 21÷22). I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica, dotati di porte in legno o alluminio e laminato, con servizio per portatori di handicap (foto 18÷20). L'utilizzazione di questi ambienti, stante la ristrettezza degli spazi a disposizione, è talvolta promiscua.

La cucina è in un unico ambiente, con pavimenti e rivestimenti (parziali) in ceramica, soffitti intonacati a vista, impianto elettrico e forza

motrice fuori traccia, impianto di aspirazione, illuminazione da plafoniere al neon, infissi in alluminio anodizzato, rete di raccolta delle acque di lavaggio (foto 23÷28).

A fianco della cucina si trova una piccola dispensa, mostrata dalle foto 29÷31.

*

Condizioni di conservazione e manutenzione

L'immobile in esame è in buone condizioni. Vanno tuttavia rilevati:

- due danneggiamenti mai riparati dei fascioni che delimitano la copertura, causati secondo quanto riferito da urti di un mezzo per la raccolta rifiuti (foto 2÷5);
- in una posizione del ristorante si è verificata in passato un'infiltrazione dalla copertura (foto 15);
- alcuni segni di moderata usura nella zona della cucina/dispensa.

Vincoli e servitù

Si possono segnalare, senza pretesa di completezza, i vincoli o servitù sotto elencati, ai quali si aggiungeranno quelli per l'eventuale impiantistica originariamente al servizio del complesso della indiviso ed oggi transitante nell'immobile in esame (vedasi ad esempio impianto antincendio).

- **Vincolo generale zona** l'area in esame, come quelle limitrofe per tutto il comparto in esame, risulta soggetta al regolamento per le assegnazioni delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive ed allo schema tipo del contratto di compravendita approvati rispettivamente come segue:

- regolamento: con delibera del Consiglio di Amministrazione del
n.3.357 in data 21.9.1999 (Allegato D11);

- schema di contratto di compravendita: delibera del Consiglio di
Amministrazione del n.3.358 in data 21.9.1999,
integrato da delibera n.3.366 in data 8.10.1999, modificato con delibera
n.3.372 in data 19.11.1999 e con delibera n.3.719 in data 7.10.2004
(Allegato D12).

Essendo attualmente il in liquidazione, pur
risultando necessario rivolgere la consueta formale istanza al
Commissario delegato (Dott.), sembrano
non sussistere difficoltà particolari nell'ottenimento della relativa
autorizzazione.

- **Servitù di elettrodotto relativa AD una cabina elettrica favore di**
, trascritta in data , R.G.
R.P. , gravante su area al Foglio , Mappale , Subalterno
(ALLEGATO D51). Si tratta di una cabina elettrica su un lotto a confine
e la si riporta solo per eventuali collegamenti impiantistici al momento
non noti. Si vedano gli ALLEGATI D65 e D66.

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato nell'ambito delle pratiche che hanno
interessato la costruzione dell'intero complesso , con il
seguente iter:

⇒ **concessione edilizia n.238/77 in data 24.11.1977** (prot.29.254-412/A)
relativa alla costruzione di un complesso destinato alla surgelazione e
conservazione di prodotti della pesca ed alla produzione di farine di

pesce (ALLEGATO D13);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.50834-680/A in data 12.4.1979**

quale variante alla precedente (ALLEGATO D14);

⇒ **autorizzazione di agibilità¹ n.79 in data 30.9.1981** (ALLEGATO D15);

⇒ **concessione edilizia n.164/83 in data 3.1.1984** (prot.44.802-1.066) relativa all'ampliamento della centrale termica ed alla tamponatura di una pensilina (ALLEGATO D16);

⇒ **concessione edilizia n.165/83 in data 3.1.1984** (prot.44.064-1.053) relativa alla costruzione di un capannone (ALLEGATI D17 e D18) nella quale il magazzino era inizialmente localizzato in altra posizione;

⇒ **concessione edilizia n.69/85 in data 25.6.1985** (prot. 55.107-368/A) per lavori di ampliamento e ristrutturazione parziale dello stabilimento per la lavorazione dei prodotti della pesca (ALLEGATO D19);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.45.694-387/A in data 10.4.1986** quale prima variante alla precedente concessione n.69/1985 per ampliamento dello stabilimento esistente (ALLEGATO D20);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.17.291-92/A in data 29.4.1987** quale seconda variante alla precedente concessione n.69/1985 per ampliamento e ristrutturazione parziale dello stabilimento per la lavorazione di prodotti della pesca (ALLEGATO D21);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.34.086-227/A in data 6.8.1987** quale terza variante alla precedente concessione n.69/1985 relativa alla

¹ Nel documento definita "abitabilità".

realizzazione di due box, uno dei quali per ingresso al negozio oggi ristorante (ALLEGATI D22, D23, D24);

⇒ **autorizzazione di agibilità² n.23 in data 23.5.1987** relativa alla parte ampliata dello stabilimento industriale (ALLEGATO D25);

⇒ **concessione edilizia n.11/89 in data 16.2.1989** (prot.41277-374/A) per ampliamento dello stabilimento (ALLEGATO D26);

⇒ **DIA prot.86.561 in data 20.9.2007** per cambio di destinazione d'uso da U4/1 (commercio al dettaglio) ad U4/4 (ristorante/pubblici esercizi) relativa ad una porzione del complesso (ALLEGATO D27);

⇒ **CILA in sanatoria prot.110.571-2017 in data 24.7.2017** per lievi difformità interne ed alcune aperture esterne nell'immobile sito in _____, Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____ (ALLEGATI D28, D29, D30).

L'immobile corrisponde perfettamente alla situazione regolarizzata con la sanatoria della CILA prot.110.571-2017 e può essere considerato urbanisticamente regolare. Non vi è quindi alcun adempimento correlato.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente.

Attestato di prestazione energetica (APE)

L'immobile risulta dotato di APE, redatto dall'estimatore nella perizia di esecuzione immobiliare _____, depositato alla _____

² Nel documento definita "abitabilità".

Regione Marche con prot. 0540964 in data 10.5.2021 (ALLEGATO D70).

Il ristorante risulta in classe D.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ubicazione con affaccio su una strada di notevole percorrenza (è l'uscita dalla zona portuale attraverso il cosiddetto by pass della Palombella), con ottima visibilità;
- ottime condizioni interne del ristorante;
- buona capienza dello stesso;
- idoneità a configurarsi – almeno nel turno del pranzo – quale ristorante fruibile dalle numerose maestranze che lavorano negli stabilimenti vicini;
- disponibilità del parcheggio esclusivo in fronte strada;

⇒ elementi sfavorevoli:

- consistenza del parcheggio esclusivo non sufficiente in rapporto alla capienza dell'immobile (il che obbliga il gestore a prendere in affitto anche una porzione del vicino parcheggio che in questa relazione individuiamo come Lotto E2);
- alcuni danni esterni allo stabile, mai riparati, e modeste imperfezioni interne.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi prevalgano nettamente e che il cespite costituisca un immobile interessante per l'attività, svolta, ben posizionato, quindi con un grado di commerciabilità elevato.

Per la valutazione si può considerare innanzitutto, come mero dato indicativo, che i valori OMI in zona (ALLEGATO D62) suggeriscono per le attività commerciali valori unitari di € 570,00/mq ÷ € 780,00/mq, e valori locativi di € 3,80/mq-mese ÷ € 5,50/mq-mese: tali entità sono estremamente contenute in rapporto ad un'attività di ristorazione al dettaglio del tipo di quella effettivamente esercitata, e sono probabilmente quelle riferibili ad attività diverse (del tipo piccoli spacci aziendali, etc.).

Si procede nella valutazione utilizzando tre criteri: il primo sintetico-comparativo utilizzando i valori OMI, il secondo a capitalizzazione del reddito da locazione, il terzo a capitalizzazione del reddito derivante da una gestione diretta.

1) Valutazione secondo i valori OMI

Considerate le buone caratteristiche intrinseche dell'immobile e la favorevole ubicazione dell'esercizio si può assumere il valore al limite superiore dell'oscillazione indicata dall'OMI e riferire tale parametro alle superfici ragguagliate, compresa la corte scoperta (che è una dotazione indispensabile). Si ottiene:

Destinazione	Superfici e	Coefficiente di ragguaglio	Suoperficie ragguagliat	Valore unitario	Valore complessivo
Bussola d'ingresso	26	0,80	20,80	€ 780,00	€ 16.224,00
Sala ristorante-bar	219	1,00	219,00	€ 780,00	€ 170.820,00
Cucina, dispensa e servizi clienti e personale	83	1,00	83,00	€ 780,00	€ 64.740,00
Corte scoperta	428	0,040	17,12	€ 780,00	€ 13.353,60
		Sommano	339,92		€ 265.137,60
		Valore complessivo			€ 265.100,00

Con tale criterio di ottiene pertanto una valutazione dell'immobile che

può essere approssimata ad € 265.000,00.

*

2) Valutazione a capitalizzazione del reddito da canone locativo

Si prende qui in considerazione un canone locativo teorico pari ad € 2.300,00/mese, che potrebbe essere congruamente richiesto in sostituzione di quello del lungo contratto ancora in essere ma in via di scadenza, che attualmente è pari a circa € 2.078,00/mese + IVA (si vedano gli ALLEGATI D63 e D64). La stima a capitalizzazione di tale reddito può essere condotta come segue:

A. Entrate:

- canone locativo mensile	€ 2.300,00
- canone locativo annuale: € 2.300,00 x 12 =	€ 27.600,00

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione: pari al 5 % in ragione delle buone condizioni interne	€ 1.380,00
- detrazione per costi amministrazione: pari al 2 %	€ 552,00
- detrazione per oneri assicurativi: pari al 2,5 % in ragione dell'attività e dei rischi generali	€ 690,00
- detrazione per sfitto e inesigibilità: pari al 3 % in ragione dell'appetibilità del bene e della effettiva locazione	€ 828,00
Totale detrazioni	€ 3.450,00

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B € **24.150,00**

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (28 %) € **6.762,00**

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D € **17.388,00**

F. Saggio di capitalizzazione:

- la validità dell'immobile e l'ubicazione
favorevole inducono ad assumere un saggio di
capitalizzazione leggermente superiore alla
media, pari al **4,5 %**

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 17.388,00 x 1/4,5% = € 386.400,00 ≅ € **386.000,00**

3) Valutazione a capitalizzazione del reddito da gestione diretta

Si calcola la potenziale redditività di un ristorante del genere ipotizzando una gestione diretta simile a quella dell'attuale conduzione, ma non necessariamente identica.

Si prende in considerazione quindi una ristorazione prevalentemente incentrata sull'apertura dell'esercizio nel turno del pranzo, quale servizio per le numerose maestranze delle ditte operanti nel comparto, con prezzi assolutamente concorrenziali e di favore, necessari per reggere la concorrenza. Si ipotizza la chiusura domenicale e due sole giornate di apertura serale (come avviene nella).

Si procede come segue:

A. Entrate:

- periodo in considerazione = n.12 mesi/anno;
- mesi di chiusura nel periodo = n.1 mese/anno;
- mesi effettivi per il calcolo = n.11 mesi/anno;
- numero settimane/mese = $(365/12/7) \cong 4,35$ settimane/mese;
- giorni per settimana = n.7 giorni/settimana;
- giorni di chiusura, per settimana = 1;
- giorni effettivi per il calcolo, per settimana = n.6 giorni/settimana;
- turni a pranzo settimanali = n.6 turni/settimana;
- turni serali settimanali = n.2 turno/settimana;
- numero medio turni giornalieri: $(6 + 2)/6 \cong 1,33$ turni/giorno;
- numero massimo turni ipotizzabili in un anno: n.11 mesi/anno x n.4,35 settimane/mese x n.6 giorni/settimana x n.1,33 turni/giorno \cong n.382 turni/anno;
- numero massimo coperti = n.160 coperti/turno;
- massima potenzialità coperti = n.160 coperti/turno x n.382turni/anno = n.61.120 coperti/anno;
- percentuale riduttiva funzionamento (è un coefficiente riduttivo che sta a rappresentare le conseguenze di festività aggiuntive, periodi feriali, ed altri fattori che possano ridurre la frequentazione del locale): 80 %;
- percentuale riduttiva riempimento (è un coefficiente riduttivo che sta a rappresentare un tasso medio di riempimento del locale): 60 %;
- numero medio coperti in un anno = n.61.120 x 80 % x 60 % \cong n.29.338;
- incasso lordo medio a persona = € 15,00 (compreso servizio bar ed extra: si tratta di un target volutamente molto basso, per quanto detto);

- fatturato lordo annuale = € 15,00 x n.29.338 = € 440.070,00

B. Uscite:

- detrazione per costo delle materie

prime, pari al 25 % del fatturato: € 110.017,50

- detrazione per costo delle utenze e

spese generali, pari al 12 % del

fatturato: € 52.808,40

- detrazione per costo del personale

(ipotizzando n.4 addetti più il cuoco,

compresa tredicesima mensilità),

pari a: € 208.000,00

- detrazione per oneri di

manutenzione, amministrazione,

assicurazione generale e specifica,

pari al 7,5 % del fatturato: € 33.005,25

- detrazione per canone di locazione

del parcheggio ubicato al di fuori

della proprietà, comunque

necessario per una conduzione

proficua dell'esercizio: come da

contratto di locazione in essere

(Allegato D67): € 900,00/mese x

n.12 mesi = € 10.800,00

Totale detrazioni € 414.631,15 **€ 414.631,15**

(segue)

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B € 25.438,85

(si tratta di una redditività molto contenuta in ragione del target prescelto dall'attuale conduzione, che ha puntato essenzialmente sull'impostazione a mensa aziendale per i lavoratori del comparto circostante)

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (28 %) € 7.122,88

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D € 18.315,97

F. Saggio di capitalizzazione:

- la validità dell'immobile e l'ubicazione favorevole inducono ad assumere un saggio di capitalizzazione leggermente superiore alla media, pari al 4,5 %

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 18.315,97 x 1/4,5% = € 407.021,56 ≅ € 407.000,00

*

4) Stima mediata definitiva ed aggiustamenti

Dalla media delle tre stime sopra proposte si ricava:

(€ 265.000,00 + € 386.000,00 + € 407.000,00)/3 ≅ € 353.000,00.

Essendo l'immobile urbanisticamente regolare non si applica alcuna detrazione in tal senso. Si applica invece una modesta detrazione forfettaria di € 3.000,00 per i costi di manutenzione dei fascioni deformati sui prospetti, che non incidono in alcun modo sulla funzionalità del locale ma

costituiscono un “biglietto da visita” poco gradevole. In definitiva si stima il seguente valore aggiornato:

€ 350.000,00.

Tale valore corrisponde ad un importo unitario di (€ 350.000,00/339,92 mq ragguagliati) = € 1.029,65 mq, decisamente superiore a quelli suggeriti dall’OMI (€ 570,00/mq ÷ € 780,00/mq) ma giustificato dalle caratteristiche specifiche della destinazione a ristorazione e non a vendita di prodotti.

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate inerenti il Lotto qui in esame (a volte riguardano anche altri beni, e lo si segnala nel dettaglio).

Per completezza si riportano anche alcune semplici trascrizioni che aiutano a comprendere le trasformazioni societarie ed i vari contratti. L’elenco generale delle formalità è riportato negli ALLEGATI D52÷D61.

• **Fusione per incorporazione della** _____ **nella** _____
_____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____
_____, inerente varie particelle tra cui il Foglio _____, Mappale _____ da cui deriva l’immobile in esame (ALLEGATO D31).

• **Trasformazione di società da** _____ **in** _____
_____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____,
inerente varie particelle tra cui il Foglio _____, Mappale _____ da cui deriva l’immobile in esame (ALLEGATO D32).

• **Ipoteca volontaria di € 11.000.000,00 a favore del** _____

., iscritta in data R.G.

R.P. , gravante su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale
da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D33). **Risulta annotata**

l'estinzione totale.

• **Ipoteca volontaria di € 5.400.000,00 a favore della**

iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante su
varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile
in esame (ALLEGATO D34). Risultano annotate in calce varie
restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota, nonché
riferimenti ad ipoteche del 2022.

• **Esproprio a favore del** , trascritto in data
, R.G. , R.P. , inerente varie particelle derivate dal
lotto principale (ALLEGATO D35).

• **Ipoteca volontaria di € 6.000.000,00 a favore della**

, iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante
su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva
l'immobile in esame (ALLEGATO D36). Risultano annotate in calce
varie restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota.

• **Atto di scissione tra la e la**

, trascritto in data , R.G. , R.P. ,
inerente varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva
l'immobile in esame (ALLEGATO D37).

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a
favore della** ,

iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante su vari beni

tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame
(ALLEGATO D38). Risultano annotate restrizioni di beni.

• **Ipoteca volontaria di € 800.000,00 a favore della**

iscritta in data , R.G.
, R.P. , gravante su due unità al Foglio , Mappale ,
Subalterni da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D39).
Risulta annotata in calce una restrizione di beni.

• **Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 a favore della**

iscritta in data , R.G. , R.P. ,
gravante su due unità al Foglio , Mappale , Subalterni da cui
deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D40). Risulta annotata in calce
una restrizione di beni.

• **Ipoteca volontaria di € 510.000,00 a favore della**

iscritta in data , R.G. , R.P. ,
gravante su due unità al Foglio , Mappale , Subalterni da cui
deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D41). Risulta annotata in calce
una restrizione di beni.

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 350.000,00 a**

favore di , iscritta in data , R.G. ,
R.P. 1.420, gravante sull'immobile al Foglio , Mappale , Subalterni
2 e 3 ma anche su altri immobili. **Reca in calce l'annotazione della**
cancellazione totale (ALLEGATO D42).

• **Ipoteca volontaria di € 1.300.000,00 a favore della**

iscritta in data , R.G. R.P. ,
gravante su due unità al Foglio , Mappale , Subalterni da cui

deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D43). Risulta annotata in calce una restrizione di beni.

• **Ipoteca volontaria di € 333.333,33 a favore della**

iscritta in data _____, R.G. _____ (sic), R.P. _____, gravante su due unità al Foglio _____, Mappale _____, Subalterni _____ da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D44). Risulta annotata in calce una restrizione di beni.

• **Ipoteca volontaria di € 2.150.000,00 a favore della**

iscritta in data _____, R.G. _____ (sic), R.P. _____, gravante su due unità al Foglio _____, Mappale _____, Subalterni _____ e _____ da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO D45). Risulta annotata in calce una restrizione di beni.

• **Mutamento di denominazione sociale da**

_____ iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____ inerente l'immobile al Foglio _____, Mappale _____, Subalterno _____ ma anche altri immobili (ALLEGATO D46).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

_____, trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente gli immobile al Foglio _____, Mappale _____/Subalterno _____ e Mappale _____ (ALLEGATO D47).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

_____, trascritto in data _____, R.G. _____ R.P. _____ inerente l'immobile al Foglio _____, Mappale _____/Subalterno _____ e Mappale _____, ma anche altri immobili (ALLEGATO D48).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

S.p.A., trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____

_____, inerente 1 immobile al Foglio _____, Mappale _____ e

Mappale _____, ma anche altri immobili (ALLEGATO D49).

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta in data _____, R.G. _____, inerente tutti i beni nella disponibilità della _____ (ALLEGATO D50).

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, ed in particolare sia gli aspetti positivi discendenti dalle buone condizioni interne e dall'avviamento, sia quelli negativi derivanti dall'esistenza di un contratto di locazione attivo ancora per alcuni anni, da alcuni limitati danneggiamenti esterni e dalla disponibilità di un parcheggio di limitata estensione. si ritiene di attribuire all'immobile in esame un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 350.000,00.

Andranno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel capitolo che precede.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l'elenco riportato a pag.6):

D1 - Documentazione fotografica (n.32 foto numerate da 1 a 32).

D2 - Estratto di mappa.

D3 - Elaborato planimetrico del Mappale

D4 - Elenco subalterni del Mappale _____.

D5 - Planimetria catastale del Mappale , Subalterno .
D6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno .
D7 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno .
D8 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno .
D9 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno
D10 - Visura storica a Catasto Terreni della Particella
D11 - Regolamento del
D12 - Schema atto di compravendita nel .
D13 - Concessione edilizia n.238/77 in data 24.11.1977.
D14 - Concessione edilizia in variante prot.50834-680/A in data 12.4.1979.
D15 - Autorizzazione di agibilità n.79 in data 30.9.1981.
D16 - Concessione edilizia n.164/83 in data 3.1.1984 (prot.44.802-1.066).
D17 - Concessione edilizia n.165/83 in data 3.1.1984.
D18 - Dalla concessione edilizia n.165/83: stralcio elaborato grafico.
D19 - Concessione edilizia n.69/85 in data 25.6.1985 (prot. 55.107-368/A).
D20 - Concessione edilizia in variante prot.45.694-387/A in data 10.4.1986.
D21 - Concessione edilizia in variante prot.17.291-92/A in data 29.4.1987.
D22 - Concessione edilizia in variante prot.34.086-227/A in data 6.8.1987.
D23 - Dalla concessione edilizia 34.086-227/A: box negozio.
D24 - Dalla concessione edilizia 34.086-227/A: planimetria generale.
D25 - Autorizzazione di agibilità n.23 in data 23.5.1987.
D26 - Concessione edilizia n.11/89 in data 16.2.1989.
D27 - DIA prot.86.561 in data 20.9.2007.
D28 - CILA in sanatoria prot.110.571/2017 in data 24.7.2017.

D29 - Dalla CILA 110.571/2017: relazione tecnica.

D30 - Dalla CILA 110.571/2017: elaborato grafico.

D31 - Nota trascritta in data 18.1.2001, R.G. 880, R.P. 615.

D32 - Nota trascritta in data 18.1.2001, R.G. 881, R.P. 616.

D33 - Nota iscritta in data 4.10.2001, R.G. 18.427, R.P. 3.780.

D34 - Nota iscritta in data 9.1.2003, R.G. 431, R.P. 48.

D35 - Nota trascritta in data 14.4.2004, R.G. 8.841, R.P. 5.704.

D36 - Nota iscritta in data 22.2.2006, R.G. 4.614, R.P. 926.

D37 - Nota trascritta in data 8.1.2007, R.G. 495, R.P. 413.

D38 - Nota iscritta in data 31.5.2012, R.G. 9.772, R.P. 1.445.

D39 - Nota iscritta in data 18.6.2012, R.G. 11.238, R.P. 1.648.

D40 - Nota iscritta in data 18.6.2012, R.G. 11.239, R.P. 1.649.

D41 - Nota iscritta in data 31.7.2012, R.G. 14.244, R.P. 2.170.

D42 - Nota iscritta in data 30.5.2013, R.G. 9.127, R.P. 1.420.

D43 - Nota iscritta in data 1.7.2013, R.G. 10.899, R.P. 1.779.

D44 - Nota iscritta in data 1.7.2013, R.G. 10.899 (sic), R.P. 1.780.

D45 - Nota iscritta in data 1.7.2013, R.G. 10.899, R.P. 1.781.

D46 - Nota iscritta in data 28.7.2020, R.G. 13.230, R.P. 8.435.

D47 - Nota trascritta in data 25.9.2020, R.G. 17.048, R.P. 10.931.

D48 - Nota trascritta in data 8.3.2021, R.G. 5.088, R.P. 3.385.

D49 - Nota trascritta in data 16.12.2022, R.G. 31.186, R.P. 20.685.

D50 - Nota trascritta in data 20.6.2023, R.G. 13.316, R.P. 9.329.

D51 - Nota trascritta in data 21.3.2011, R.G. 5.558, R.P. 3.421.

D52 - Elenco formalità

D53 - Elenco formalità

D54 - Elenco formalità	(altra schedatura).
D55 - Elenco formalità	
D56 - Elenco formalità	. (altra schedatura).
D57 - Elenco formalità	. (ulteriore schedatura).
D58 - Elenco formalità	. in liquidazione.
D59 - Elenco formalità	(altra schedatura).
D60 - Elenco formalità	
D61 - Elenco formalità	
D62 - Valori OMI per attività commerciali.	
D63 - Contratto di locazione del ristorante in data 6.10.2016.	
D64 - Sollecito pagamento mensilità di novembre, in data 15.11.2023.	
D65 - Elaborato planimetrico del Foglio , Mappale	
D66 - Lista Subalterni del Foglio Mappale	
D67 - Contratto di locazione del parcheggio in data 1.8.2023.	
D68 - Visura storica a Catasto Fabbricati dei Mappali	
D69 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale	
D70 - Attestato di prestazione energetica (APE).	

LOTTO E1
Magazzino e vasca con area scoperta
siti ad _____

Quota di interesse della Curatela

Col presente lotto, ricordando che nello stato attuale possono essere tecnicamente solo venduti insieme i Lotti E1 ed E2, si vuole simulare una futura possibilità di vendita separata qualora siano espletate le pratiche edilizie, le sanatorie ed i frazionamenti necessari per giungere ad un'autonoma identificazione catastale (e commerciale) dei beni.

In ogni caso la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

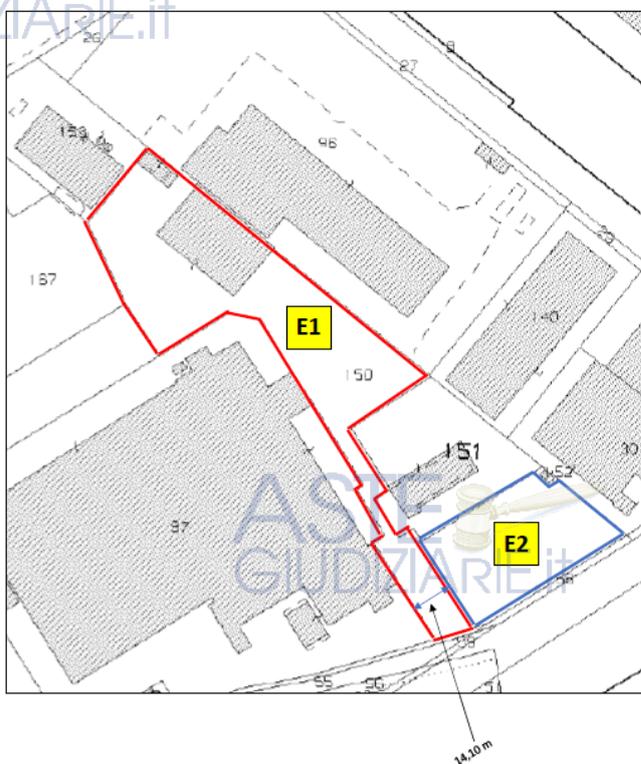
Descrizione catastale

L'immobile che si identifica con l'insieme dei Lotti E1 ed E2 corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

*“Area urbana con soprastanti edifici e manufatti sita ad _____
_____ di complessivi 5.812 mq catastali compreso il sedime degli immobili, porzione di un più ampio originario insediamento produttivo, comprendente un magazzino in due campate, una vicina vasca, nonché un'ampia corte esclusiva di pertinenza interna ed esterna alla recinzione del complesso produttivo, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio _____, Mappale _____ senza subalterni, _____ Piano _____ T, Z.C.2, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. L'area pertinenziale, compreso il sedime, è distinta a Catasto Terreni al Foglio _____, Particella _____.** Ente _____*

urbano di 5.812 mq, senza redditi. Confini: _____, ragioni dei Mappali _____, salvo altri.”

Ai soli fini estimativi e senza possibilità che al momento ciò corrisponda ad autonoma identificazione catastale, il bene qui in esame come Lotto E1 può farsi corrispondere alla seguente descrizione:



“Immobile sito ad _____, destinato a magazzino in due campate con annessa corte esclusiva (ancorché gravata da servitù) con annesso manufatto già destinato a vasca in corpo separato (con copertura e chiusura da rimuovere), con corte esclusiva di pertinenza interna alla recinzione del complesso produttivo avente superficie approssimativa di 4.216 mq catastali compreso il sedime degli immobili, identificata nella parte “E1” perimetrata in rosso nell’immagine di cui sopra, porzione di un più ampio immobile censito a **Catasto Fabbricati al**

Foglio , Mappale , senza subalterni, Piano

T, Z.C.2, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. Confini: ragioni dei

Mappali , salvo altri.”

Negli Allegati da E1.2 ad E1.7 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile in esame risulta attualmente di proprietà della società

Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti passaggi:

- con rogito del notaio in data rep. , racc. , la ha mutato denominazione in (ALLEGATO E1.43);

- a sua volta la ha acquisito l'immobile per scissione e costituzione di società dalla con rogito del notaio , in data rep. (ALLEGATO E1.39);

- in precedenza la era divenuta proprietaria per fusione con incorporazione della . con rogito del notaio , in data rep. (ALLEGATO E1.33); con il medesimo atto la si è trasformata nella ALLEGATO E1.34);

- infine la risultava proprietaria sin dal 1976 avendo

acquistato l'immobile dal _____ con rogito del notaio _____

, in data _____, rep. _____ racc. _____

Negli Allegati da E1.8 ad E1.11 si riportano ulteriori visure catastali sui beni nella pregressa identificazione.

Stato dell'immobile

L'immobile è locato alla _____ con contratto di locazione transitorio stipulato dalla stessa Curatela della Liquidazione Giudiziale in data 20.6.2023, per un periodo di un anno (quindi fino al 22.6.2024), ad un canone di € 2.000,00/mese + IVA (ALLEGATO E1.62). Il contratto prevede la facoltà di recesso con preavviso di 15 giorni in caso di aggiudicazione dell'immobile a seguito di procedura di vendita avviata dalla Curatela.

Consistenza

L'immobile in esame (intendendosi la porzione "fittizia" E1 che esclude il parcheggio esterno) ha la seguente consistenza in superfici al lordo delle murature interne ed esterne:

- magazzino:

- porzione lato ovest 304 mq

- soppalco nella porzione lato ovest 102 mq

- porzione lato est 301 mq

707 mq

- vasca coperta 58 mq

- area pertinenziale scoperta (mq catastali approssimativi) 3.553 mq

Totale superfici (compreso soppalco) 4.318 mq

Sedime + aree scoperte (mq catastali approssimativi) 4.216 mq

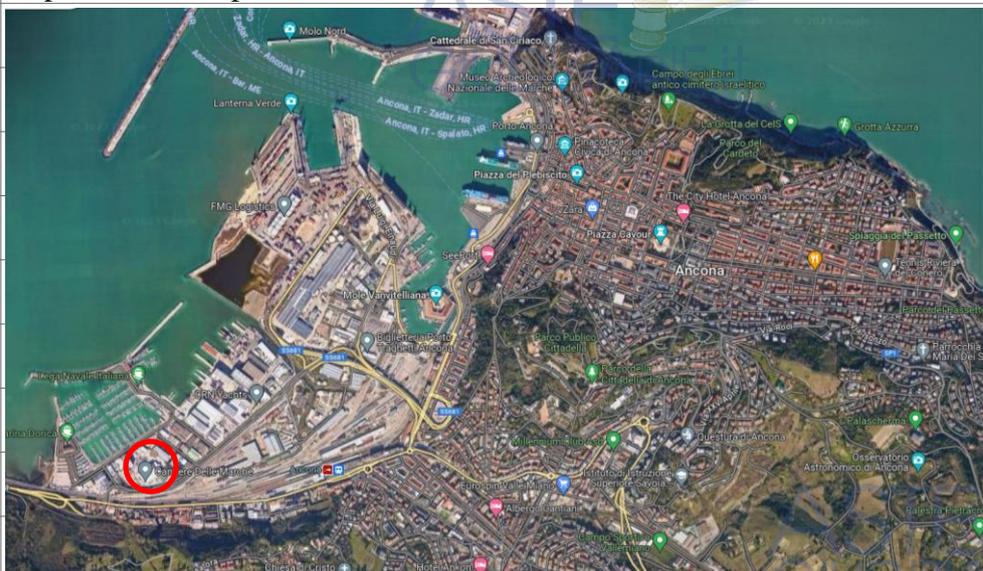
Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegato E1.1.

Il bene in esame – per la consistenza che è stata individuata nella figura tre pagine addietro – costituisce una porzione dello storico stabilimento della _____, poi divenuto

e poi solo in parte rimasto sotto tale proprietà per la produzione nel ramo ittico, mentre altre porzioni sono state trasferite – con vari passaggi di proprietà – ad altre aziende tra cui la _____ che ci interessa, ed il _____ che svolge attività di cantieristica d'eccellenza.

L'intero compendio della originaria _____ occupa un ampio lotto nella parte terminale, lato sud-ovest, di _____ :



Si tratta del comparto produttivo “storico” della città di Ancona, ricavato nel secolo scorso grazie all'interramento artificiale – eseguito nel secondo dopoguerra – della zona adiacente al porto ed inizialmente deputato

essenzialmente alle attività industriali ed artigianali, mentre in epoca più recente (tra il 2005 ed il 2008) la realizzazione del cosiddetto “Porto Turistico” che – come si vede dall’immagine – si trova esattamente a confine con la zona che ci interessa ed occupa un ampio fronte dello sbocco a mare, ha finito per mutare un po’ la vocazione prettamente produttiva e legata a pesca e cantieristica che era quella dell’originaria concezione del comparto.

I lotti sono sempre stati assegnati alle aziende da un consorzio che amministrava sia questo comparto che un altro comparto nel territorio di Jesi, ossia il . (). Le assegnazioni avvenivano con rogiti che specificavano l’obbligo di ottenere il permesso del Consorzio in caso di vendita a terzi soggetti, ovvero di trasformazioni particolari, al fine di mantenere rispettata la vocazione produttiva che era appunto la finalità cui era stato destinato quel comparto.

Le cose nel tempo sono mutate non poco. In primis per la intrinseca limitazione cui era soggetto quel comparto, data dalla ridotta estensione superficiaria e dalla posizione stretta tra il mare e la ferrovia che non dava possibilità di ampliamento: circostanza che ha portato, dopo la veloce saturazione delle aree, alla realizzazione ed espansione del comparto produttivo/commerciale in località , di ben altra estensione ed in grado di assorbire la richiesta di insediamenti sino ad oggi.

Il secondo fattore che ha giocato un ruolo essenziale è stata l’ubicazione di questo comparto a ridosso del pieno centro cittadino: fattore di doppia valenza, una positiva ed una negativa. Fermandoci per il momento

a quest'ultima il problema dirompente è stato quello dei collegamenti, che per anni hanno costretto i mezzi pesanti a penetrare nel tessuto cittadino congestionando in modo parossistico una viabilità già in origine inadeguata. Alcuni interventi tesi a mitigare questo aspetto sono stati pur realizzati, quali il cosiddetto “by pass della Palombella” che quantomeno ha alleggerito il traffico nei quartieri degli Archi e della Stazione: tuttavia sono rimasti irrisolti e spesso fonte di drammatici intasamenti di traffico e perdite di tempo inaccettabili i collegamenti ai caselli di Ancona Nord ed Ancona Sud dell'autostrada A14. È evidente che le ditte che non hanno un coinvolgimento diretto nella cantieristica, o nella lavorazione di prodotti ittici, hanno preferito zone esterne alla città per non restare eccessivamente penalizzate da questa inadeguatezza dei collegamenti.

La seconda valenza del fattore cui si è appena accennato è invece positiva: nel senso che questa zona così facilmente raggiungibile dal centro storico cittadino significa apertura ad un ampio vaglio di possibilità, non ultime quelle di attività tipicamente commerciali, artigianali e di servizio particolarmente gradite in ambito cittadino. La stessa realizzazione dell'ampio porto turistico – sebbene, a sommosso avviso dello scrivente, una posizione diversa avrebbe consentito di evitare il definitivo “ingabbiamento” della già stretta area produttiva portuale – ha portato con sé, oltre ad una frequentazione più intensa di questa zona da parte dei cittadini, la realizzazione di una serie di locali per la ristorazione, lo svago, etc.: attività varie che si vanno a sommare a quelle di assistenza ai mezzi, rifornimento carburanti e metano, etc. che erano già tipiche del comparto.

In definitiva, prendendo atto anche dello stato di liquidazione del

che in qualche modo snellisce anche le pratiche burocratiche per la vendita dei lotti e le trasformazioni, il comparto in esame oggi si qualifica in modo assai diverso rispetto a quello che era nella seconda metà del secolo scorso: e lo testimonia anche un graduale processo – seppur piuttosto (troppo) lento – di trasformazione e miglioramento degli originari edifici industriali. La zona si sta “autoselezionando”, dal punto di vista produttivo, come comparto privilegiato per la cantieristica, la nautica e le produzioni alimentari direttamente legate ai prodotti della pesca; ma con uno sguardo più ampio la zona ha prospettive di riqualificazione dovute, come detto, agli insediamenti commerciali e turistici che incidono ora per percentuali non trascurabili. È, indubbiamente, un processo in corso e non immune da problemi ed incognite: tuttavia si ritiene che il futuro, con tempi non perfettamente intuibili, si orienterà verso quella caratteristica di zona più qualificata.

A questa illustrazione, per concludere l’inquadramento generale, vanno aggiunte tre considerazioni:

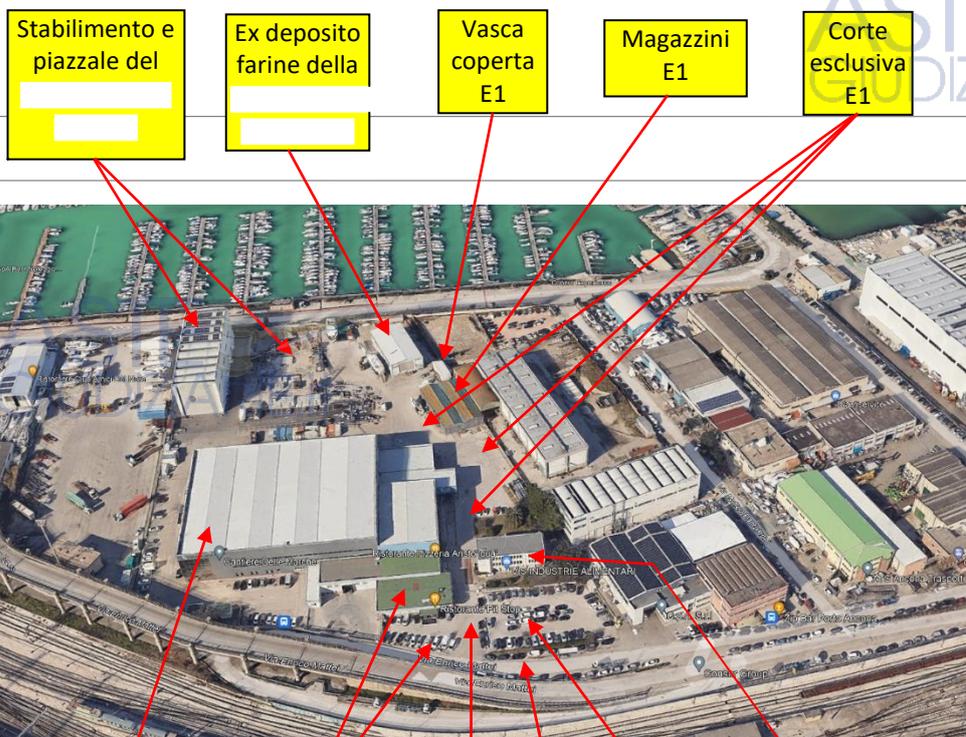
- l’assoluta penuria di aree disponibili, che porta a sopravvalutare i pochi lotti realmente edificabili (magari per smantellamento di attività preesistenti);
- una nuova viabilità – seppur interna al comparto – che è prossima alla fase esecutiva su iniziativa dell’Autorità Portuale, e che certo contribuirà a riqualificare soprattutto il comparto nord del porto, dove in epoca recente un grande incendio ha devastato il vetusto insediamento della ex Tubimar aprendo alla prospettiva di una ricostruzione globale di quel grande insediamento, indispensabile per tutti i traffici portuali;

- il muoversi di interessi di operatori del mercato non solo per il lotto dell'ex Tubimar, ma anche per altre zone quali ad esempio quella degli ex silos affacciati sul bacino portuale (cosiddetta area "ex Bunga"), per i quali la stampa non ha mancato di pubblicizzare un'iniziativa di grande respiro promossa da uno dei principali operatori portali.

Questo è il quadro generale.

Venendo ora allo specifico della porzione E1 qui in esame si ritiene utile, innanzitutto, osservare le foto aeree riportate nella pagina che segue, con alcune evidenziazioni utili a comprendere la dislocazione delle varie porzioni.

*(seguono due foto aeree tratte da Google Earth per le quali si precisa che le stesse non riportano ancora un recente ampliamento del capannone del
, invece già riconoscibile consultando l'estratto di
mappa dell'ALLEGATO E1.2).*



Stabilimento e piazzale del

Ex deposito farine della

Vasca coperta E1

Magazzini E1

Corte esclusiva E1

Stabilimento

Ristorante D e relativo parcheggio

Corte esclusiva E1

Frustolo F

Parcheggio E2

Uffici

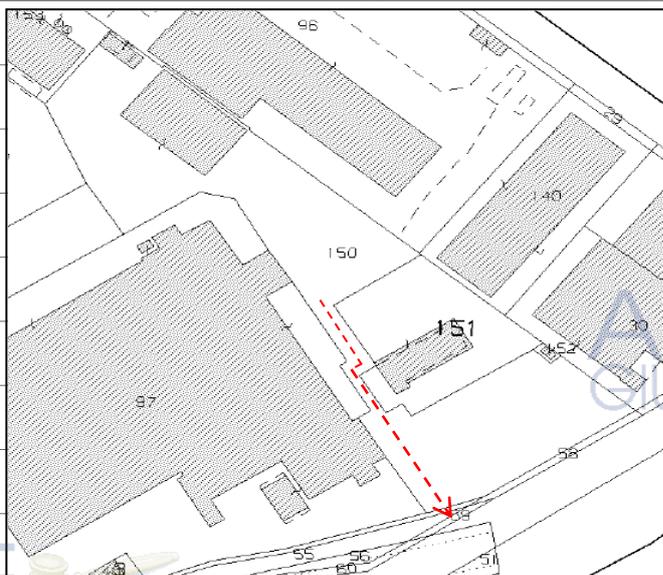


Porto turistico

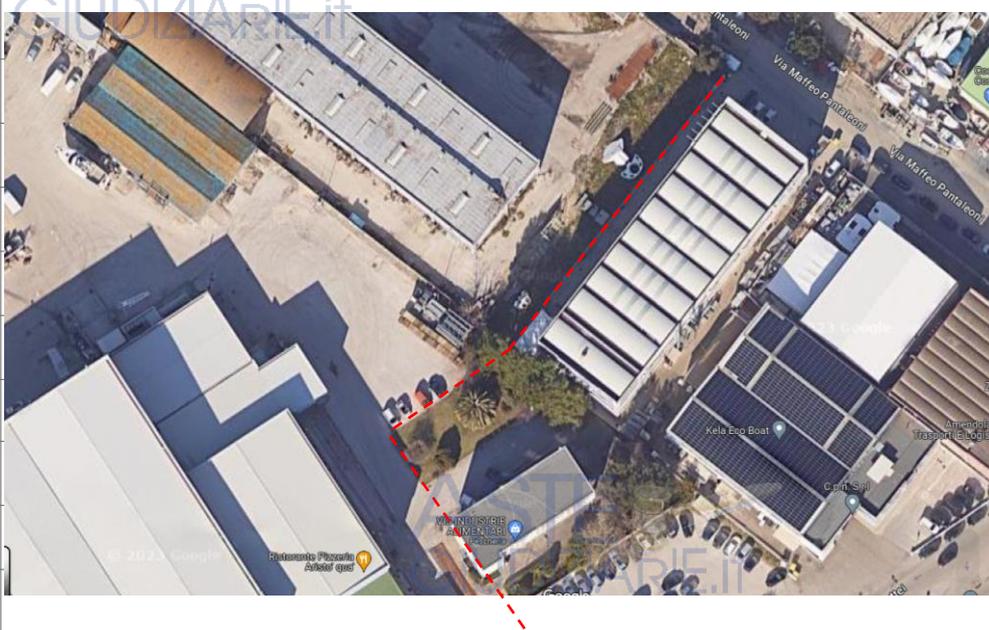
By pass della Palombella

Nell'Allegato E1.1 le foto 1 e 2 mostrano l'area d'ingresso allo stabilimento, che rientra nella proprietà esclusiva anche se è evidente che risulta gravata da servitù di passaggio per le attività degli stabilimenti della _____ e del _____, nonché della palazzina uffici (con suoi parcheggi esclusivi) in fronte strada. Il percorso d'ingresso affianca il parcheggio che vedremo come bene E2. Nella foto 2 si tenga conto che la zona dove si vede la pesa rientra nel medesimo lotto della palazzina uffici e quindi non è nel lotto in esame.

La foto 3 mostra la prosecuzione del percorso e, sulla sinistra, lo stabilimento della _____ con relativa zona di carico/scarico. In questa zona l'area verde che si vede sulla destra rientra nel lotto della palazzina uffici (Mappale _____), mentre sulla sinistra l'area di proprietà della _____ è in allineamento al capannone con l'insegna: è evidente che da qui fino alla strada pubblica quest'area assume una valenza di mero spazio di transito, anche con zone piuttosto ristrette come si evince dalla mappa catastale:



La foto 4 mostra la prosecuzione dell'area: le auto parcheggiate sulla destra insistono sul bene qui in esame, in quanto il limite della porzione di pertinenza della palazzina uffici sul Mappale si identifica con l'area a verde, come del resto è immediato constatare paragonando la mappa di cui sopra con la seguente foto aerea:



Al momento del primo sopralluogo dello scrivente in data 5.6.2023 sull'area di pertinenza era in allestimento uno scafo con un'incastellatura temporanea mostrata dalla foto 5, che successivamente è stata rimossa non essendo più presente nel sopralluogo eseguito in data 10.10.2023.

I magazzini compresi nel presente Lotto E1, che come si vede dalla mappa usufruiscono di un piazzale su tre lati piuttosto ampio – anche se di forma irregolare e con alcune limitazioni che vedremo – sono mostrati dalle foto 6÷35: sono costituiti da due edifici con struttura in acciaio e lamiera, costruiti in epoche diverse, che vanno a costituire un unico corpo di fabbrica spinto sino al confine del lotto dove peraltro arriva anche la costruzione sul

lotto adiacente (quindi si tratta di edifici realizzati in aderenza).

Ciascun magazzino consta di un unico vano (diversamente da quanto indica la planimetria catastale), con tetto in due falde a capanna e tamponamenti costituiti da lamiera grecate. Attorno allo stabile si notano alcune installazioni antincendio (foto 13, 18 e 19) riconducibili all'impianto dell'intero complesso industriale. La struttura portante è di tipo leggero in acciaio, con colonne in profilati e tetto sostenuto da capriate reticolari, il tutto irrigidito da elementi di contrasto del tipo croci di S.Andrea (foto 21 e 25), peraltro presenti anche in alcune campiture dei montanti verticali. Il divisorio tra i due magazzini mostra un pannello sandwich coibentato e preverniciato. I pavimenti sono in massetto di tipo industriale tagliato a riquadri.

Il magazzino sul lato interno della corte (foto 20÷25) è come detto un unico ambiente dotato di tre portoni scorrevoli nel quale insiste tuttavia un soppalco largo approssimativamente 3,20 m, con struttura in acciaio, che non risulta dalla planimetria catastale. Le pareti esterne su tre lati sono in semplice lamiera, senza alcuna forma di sigillatura o isolamento. Lo stato di riempimento del magazzino è tale che attualmente ne impedisce anche un'ispezione completa. L'impiantistica è limitata, per quanto possibile vedere, al solo impianto elettrico per illuminazione e con qualche presa f.m., il tutto palesemente vetusto e non adeguato.

Il magazzino in aderenza al confine (foto 28 e 30÷35) è anch'esso un singolo vano che, a differenza dell'altro, è stato rivestito all'interno con pannelli sandwich coibentati e preverniciati e con un controsoffitto presumibilmente di materiale analogo. È utilizzato come deposito di moto e

dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, quadro elettrico, qualche presa f.m. Alcuni dettagli (foto 28, 31, 34, 35) rendono evidente l'esistenza in passato di un impianto di riscaldamento con aerotermi presumibilmente non più in funzione.

Nella consistenza del Lotto E1 qui in esame va incluso anche un manufatto mostrato dalle foto 36÷45, che risulta accatastato come vasca ed è oggi invece una sorta di capannone coperto realizzato con struttura in acciaio e pannelli sandwich coibentati e preverniciati montati al di sopra dell'originaria vasca in cemento armato. Il manufatto ha un unico portone scorrevole su uno dei lati minori ed è realizzato – qualora lo si consideri nella sua interezza, ossia come edificio – a distanza non regolamentare dal confine, in assenza di altro edificio in aderenza sul lotto adiacente (foto 38). Si nota anche una passerella metallica per il carico di prodotti, probabilmente in disuso da tempo. Questo manufatto, utilizzato come deposito attrezzature, è dotato del solo impianto elettrico con il quadro generale e semplici fili visibili nelle foto 44 e 45.

La corte di pertinenza del Lotto E1 qui in esame è prevalentemente asfaltata, con alcune piccole porzioni lastricate con massetto cementizio. Trova la sua consistenza migliore, ed apparentemente più fruibile, sui lati sud-est e sud-ovest dei magazzini. Tuttavia è opportuno sottolineare “apparentemente” in quanto:

- esistono servitù di passaggio, tra le quali molto incisiva quella a favore del (per l'imponenza delle imbarcazioni cui si deve consentire il transito), che limitano la possibilità di utilizzo dell'area qualora si ipotizzino future demolizioni e ricostruzioni dei magazzini;

- esiste una plurimità di installazioni impiantistiche – vedasi ad esempio le reti antincendio, idriche, etc., oppure dettagli come quello mostrato dalla foto 29 – che derivano dall’originaria concezione unitaria dell’insediamento della e che oggi costituiscono altrettante servitù e rendono sicuramente complicato, se non impossibile, ogni eventuale intervento futuro.

In sostanza si tratta di una corte molto ampia in rapporto alla limitata consistenza degli immobili che sulla stessa insistono, ma penalizzata per un eventuale interesse edificatorio sia perché la capacità edificatoria è stata in parte assorbita dai passati interventi, ma soprattutto perché il notevole ingombro degli scafi dei quali si deve permettere la circolazione ed i correlati raggi di curvatura finiscono per limitare notevolmente le aree concretamente disponibili per insediamenti permanenti.

Condizioni di conservazione e manutenzione

Come evidenzia la documentazione fotografica allegata gli edifici (magazzini e vasca) sono in cattive condizioni di manutenzione. I magazzini presentano le lamiere fortemente ossidate, i portoni distorti, impiantistiche e finiture non all’altezza degli usuali standard, impiantistica non a norma: tutti elementi che fanno optare per un interesse concreto alla demolizione e ricostruzione.

Per la vasca coperta le condizioni interne presentano elementi di degrado, visibili ad esempio nella foto 44. Come si vedrà, le irregolarità urbanistiche sembrerebbero consentire il solo mantenimento della vasca per un utilizzo industriale che oggi non sussiste, per cui l’ipotesi più favorevole sembrerebbe la demolizione, rendendo così più fruibile il piazzale scoperto.

Vincoli e servitù

Si possono segnalare, senza pretesa di completezza, i vincoli o servitù sotto elencati, ai quali si aggiungeranno quelli per l'eventuale impiantistica originariamente al servizio del complesso della e transitante nell'area in esame.

• **Vincolo generale zona** : l'area in esame, come quelle limitrofe per tutto il comparto in esame, risulta soggetta al regolamento per le assegnazioni delle aree e degli altri immobili e per l'insediamento delle attività produttive ed allo schema tipo del contratto di compravendita approvati rispettivamente come segue:

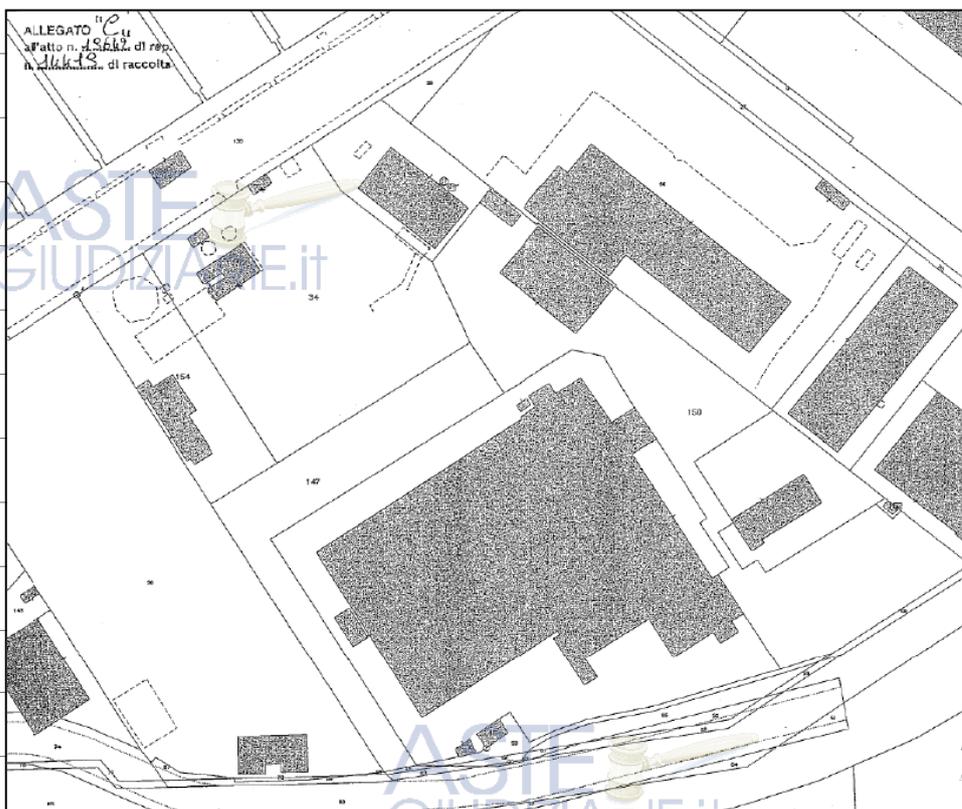
- regolamento: con delibera del Consiglio di Amministrazione del n.3.357 in data 21.9.1999 (Allegato E1.12);

- schema di contratto di compravendita: delibera del Consiglio di Amministrazione del n.3.358 in data 21.9.1999, integrato da delibera n.3.366 in data 8.10.1999, modificato con delibera n.3.372 in data 19.11.1999 e con delibera n.3.719 in data 7.10.2004 (Allegato E1.13).

Essendo attualmente il pur risultando necessario rivolgere la consueta formale istanza al Commissario delegato (Dott.), sembrano non sussistere difficoltà particolari nell'ottenimento della relativa autorizzazione.

• **Servitù di passaggio natanti:** l'area in esame risulta gravata da un'importante servitù a favore dell'immobile attualmente in parte detenuto dal .., che all'epoca erano le Particelle

34, 48, 97, 147, 151, 152, 153, 154 identificabili nella sottostante mappa;



Detta servitù era stata istituita sin dal rogito del notaio

in data rep. racc. (Allegato E1.14)

con cui la ha venduto alla . In tale atto

letteralmente si riporta:

“Inoltre i contraenti, come sopra rappresentati, pattuiscono che, al fine di regolamentare il diritto di accesso alla proprietà compravenduta e di regresso dalla stessa attraverso la via , il presente trasferimento abbia ad oggetto anche il diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo, anche imbarcazioni e navi, diurno e notturno e di durata perpetua, a favore di tutti gli immobili compravenduti, sopra identificati e la cui superiore descrizione catastale

si ha per qui integralmente riportata e trascritta ("fondo dominante") ed a carico della corte pertinenziale al fabbricato industriale identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio della particella , zona censuaria 2^, categoria D/7 ("fondo servente"), di proprietà della parte venditrice.

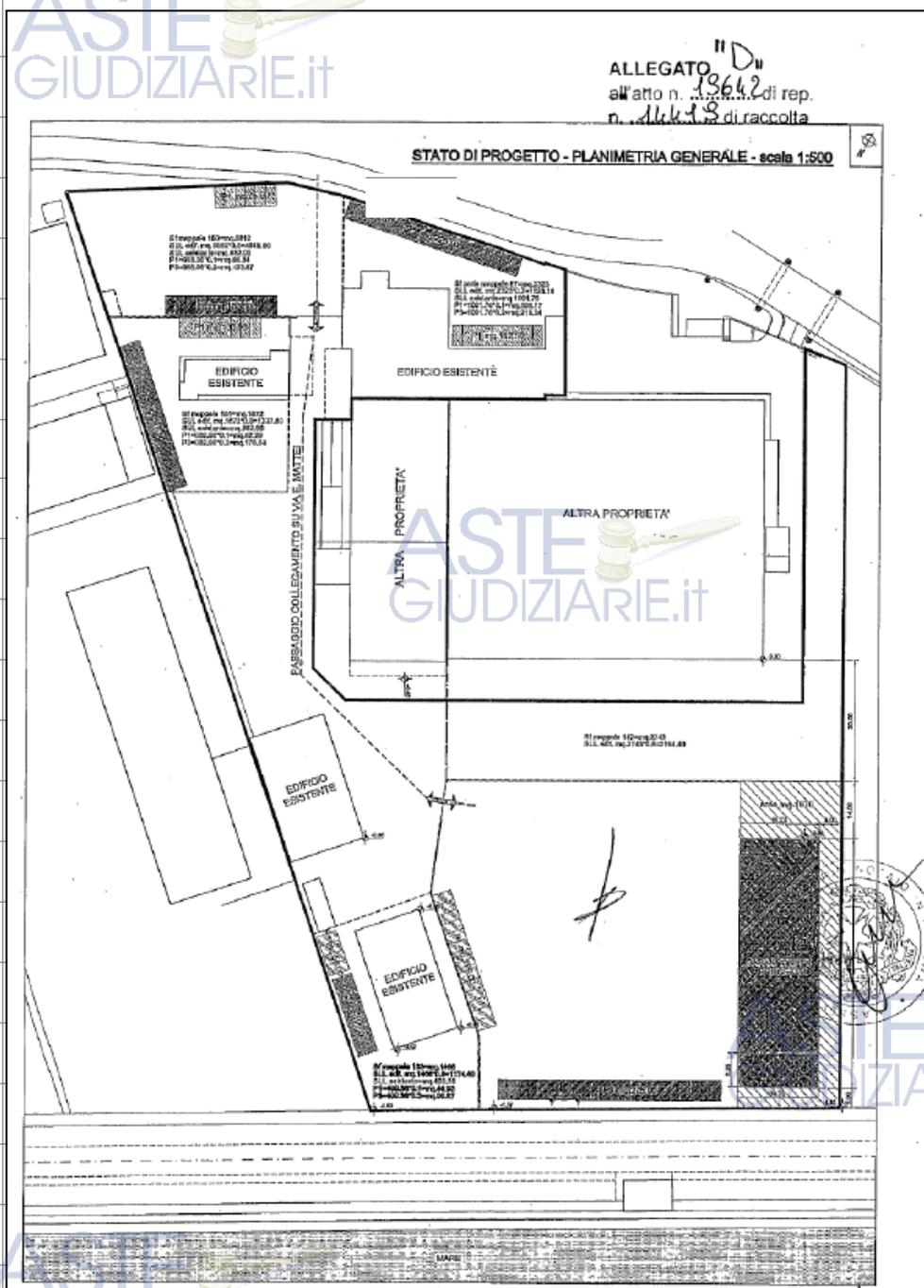
Per una migliore identificazione del fondo servente, si fa espresso riferimento alla pianta che, in copia fotostatica, previa illustrazione, si allega al presente atto sub "D", per farne parte integrante. In detta pianta il percorso della servitù è evidenziato con tratteggio nero.

La predetta servitù viene trasferita a titolo di prestazione accessoria di quanto più sopra convenuto e, pertanto, senza corrispettivo alcuno, poiché di essa si è tenuto conto in sede di determinazione del corrispettivo della pattuizione principale”.

L'illustrazione di cui al documento sub D allegato al rogito viene riportata alla pagina seguente. Si osserva che:

- sia il testo che la planimetria che lo graficizza presentano la non trascurabile lacuna di non specificare esattamente l'ingombro della via di transito cui si correla la servitù;
- tuttavia il testo, in particolare nell'espressione “anche imbarcazioni e navi”, porta l'implicita evidenza della necessità di una via di transito che abbia adeguata larghezza, anche in considerazione della tipica sezione a cuspidi degli scafi navali;
- naturalmente, considerando che in alcuni dei punti più stretti la corte di proprietà della . affianca quella del fondo dominante (ad esempio accade nella zona tra i magazzini ed il grande stabilimento antistante), è evidente che è il concorso delle due aree a

dover fornire lo spazio necessario per il transito (si veda ad esempio la zona che affianca la palazzina uffici, anch'essa a suo tempo trasferita alla _____, dove si vede appunto che l'asse della corsia di transito invade la corte del fondo dominante).



• **Vincolo di cui alle vendite**

gli atti che riguardano la vendita al del
Mappale e del Mappale (quest'ultimo corrispondente agli
odierni e), che sono i rogiti del notaio
in data , rep. racc. (ALLEGATO E1.15) e
in data , rep. / racc. (ALLEGATO E1.16),
rispettivamente richiamano la servitù sopra descritta e recano
l'istituzione a carico della residua proprietà della di una
servitù attraverso la stessa particella per un eventuale futuro
collegamento sino a , a confine con il lotto dell'originaria
. sul lato mare. Tale servitù potrebbe non incidere
sull'area qui in esame se non per effetto delle combinazioni tra le varie
servitù che potrebbero aggravare il transito qualora in futuro si apra uno
sbocco verso .

• **Trasferimento dell'esercizio di servitù:** con rogito del notaio

, in data , rep. , racc.
(ALLEGATO E1.17), la ed il
hanno consensualmente concordato, nelle
premesse all'articolato, una modifica delle precedenti servitù *"in modo
da far percorrere trasversalmente anziché longitudinalmente la porzione
di corte adiacente all'ingresso da , rendendo più agevole
l'esercizio della servitù"*, precisando altresì quanto segue: *"le parti
concordano sul fatto che la modifica del percorso di esercizio della
servitù non arreca alcun danno al fondo servente"*, ossia appunto al
Mappale di proprietà della ..

l'aggiunta di una nuova servitù;

- invece la planimetria allegata al rogito non solo mantiene il tratto cosiddetto “*longitudinale*” dal cancello a _____, ma aggiunge un secondo tratto *longitudinale* che qualifica come “*diritto passaggio frigo*” che non risulta dalle planimetrie precedenti;

- vi è quindi qualche discordanza, anche se appare prevalente il dettato dell'art.1 nel quale, esaurite le premesse di cui sopra, si fa senz'altro riferimento alla planimetria di cui sopra, allegata al rogito sotto la lettera “A”;

- è palesemente non veritiera l'affermazione “*che la modifica del percorso di esercizio della servitù non arreca alcun danno al fondo servente*”, trattandosi di modifica che incide pesantemente sulla libera organizzazione del parcheggio: si lascia volentieri ai Curatori la valutazione giuridica in ordine alla legittimità dell'introduzione di una simile modifica su un bene ipotecato;

- per ultimo resta poco chiaro se quel percorso in diagonale che attraversa il parcheggio vada inteso, come è stato riferito da alcuni, come una possibilità da utilizzare solo per far uscire meglio le navi, e quindi occasionale (il che comprimerebbe molto il danno al parcheggio, potendosi disporre di una parziale liberazione dello stesso nelle rare giornate destinate a tali operazioni) ovvero se il transito vada inteso da lasciar libero in qualsiasi momento, che sarebbe altra storia. Ad oggi, comunque, lo scrivente non ha precise notizie circa eventuali atti di opposizione alle attività di locazione del parcheggio a terzi esercitate dalla Curatela della Liquidazione Giudiziale.

In base alle visure ipocatastali possono menzionarsi le seguenti ulteriori servitù (due sono le trascrizioni di altrettanti atti di cui sopra: quelli non risultanti da dette visure sono i due atti stipulati dalla . che non è stata oggetto delle visure):

• **Servitù di elettrodotto relativa AD una cabina elettrica favore di**
 , trascritta in data , R.G. ,

R.P. , gravante su area al Foglio , Mappale , Subalterno (ALLEGATO E1.48). La si riporta solo per eventuali collegamenti impiantistici al momento non noti. Si vedano anche gli ALLEGATI E1.64 ed E1.65.

• **Servitù di cui al citato rogito del notaio in data**
 , rep. , trascritta in data R.G.

, R.P. gravante sul Foglio , Mappale (ALLEGATI E1.14 e E1.49).

• **Servitù di cui al citato rogito del notaio in data**
 , rep. , racc. , trascritta in data , R.G.

, R.P. , gravante sul Foglio , Mappale (ALLEGATI E1.17 ed E1.50).

Destinazione urbanistica dell'area

L'area in esame è inserita dal vigente P.R.G. nelle "Zone a tessuto omogeneo urbano prevalentemente artigianali industriali" e classificata in particolare come "ZT26 Porto", regolata dall'art.65 delle norme tecniche di attuazione, che rimanda alla specifica variante di P.R.G. in ambito portuale:

"La ZTO 26 Porto è disciplinata interamente dalla normativa e dagli elaborati grafici della variante al P.R.G. dell'ambito portuale, approvata

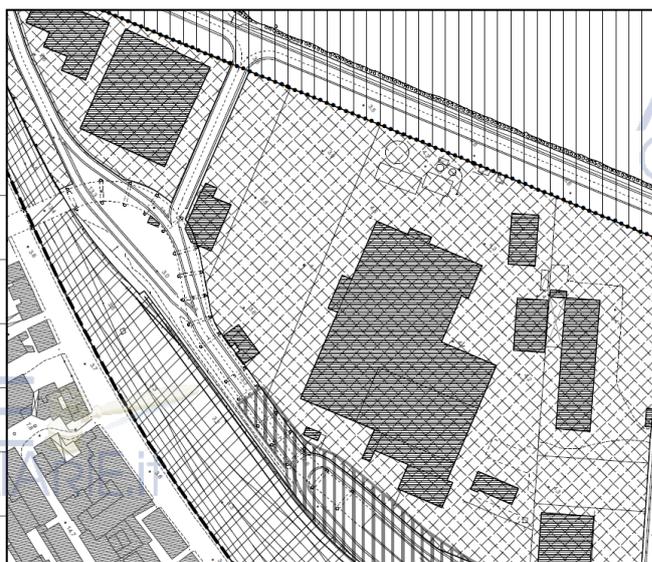
con Delibera Consiglio Comunale n°128 del 14.11.2005 pubblicata sul BUR Marche n° 108 del 07.12.2005. Gli interventi nell'ambito portuale saranno subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto”.

Tale riferimento alla variante al P.R.G. è denominata appunto Piano Particolareggiato Esecutivo del Porto di (nel 2004, con delibera n.34 del 29.3.2004 venivano adottati contestualmente la variante al P.R.G. in ambito portuale ed il P.P.E. del porto), e risulta definitivamente approvata con la citata delibera di Consiglio Comunale.

Secondo le informazioni acquisite in Comune il P.P.E., decorso il periodo decennale di formale autonoma validità, risulta ormai assorbito di fatto nel P.R.G.: in tal senso l'art.3 del P.R.G. specifica il mantenimento in vigore di tale strumento: “... Scaduto il periodo di validità dei piani attuativi per le aree e gli edifici esistenti prevalgono la normativa e la zonizzazione prevista nelle zone di PRG in cui tali aree ed edifici ricadono. Nel caso in cui il PRG non preveda una destinazione diversa dal piano attuativo, per i lotti ineditificati alla scadenza del periodo di validità dello strumento urbanistico attuativo, permangono valide le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative contenute nel piano particolareggiato. ...”.

La cartografia del P.P.E – principalmente le Tavole A.3.1 ed A.3.2 a seguito di variante al P.R.G. dell'ambito portuale approvata con Determinazione Dirigenziale n.992 in data 16.5.2013 – è la seguente:

(segue stralcio cartografia)



Come si precisa anche in alcuni certificati urbanistici rilasciati dal Comune di _____ per gli atti notarili esaminati, nell'ambito del P.P.E. la porzione immobiliare in esame ricade:

- **per le aree scoperte** nelle aree normate dall'art.10 (Produzione di beni e servizi), per le quali l'edificazione è regolata come da seguente scheda:

ART. 10	PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI
<i>CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'AREA</i>	
<p>St = 108.500 mq Sf = 93.460 mq Ife = 2,97 mc/mq V = 277.800 mc Sc = 34.020 mq</p> <p>L'area fa parte dell'ex Zipa e comprende attività produttive prevalentemente artigianali e industriali, interessate negli ultimi anni da significativi interventi di rinnovo.</p>	
<i>USI DEL TERRITORIO</i>	
<p>Sono ammesse esclusivamente attività produttive di beni e di servizi, magazzini e depositi a cielo aperto, pubblici esercizi e stazioni di servizio per il carburante.</p> <p>Gli usi consentiti sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - artigianato produttivo e industria (U3/1); - depositi a cielo aperto (U3/2); - porto (U3/3); - commercio al dettaglio (U4/1) - pubblici esercizi (U4/4); - magazzini (U4/10). 	
<i>PRESCRIZIONI TECNICHE</i>	
<p>Per le nuove costruzioni è richiesta una distanza minima di 5 m. dalla viabilità esistente e dai confini.</p> <p>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,7 mq/mq Altezza massima degli edifici (H max) = 15 m</p> <p>Per eventuali nuove attività di cantieristica navale è consentito un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,8 mq/mq.</p> <p>Per quanto non espressamente disciplinato nel presente articolo, valgono le prescrizioni del piano regolatore vigente per le zone Z.T.O. prevalentemente artigianali, industriali (Artt. 61, 62, 65) e la zona di trasformazione ZT26 "Porto" (Art.65).</p>	

- per gli edifici la normativa è quella dell'art.17 (Edifici e manufatti esistenti), che prevede:

ART. 17	EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI
<p>Gli edifici e manufatti esistenti sono individuati con apposita campitura sulla planimetria di piano. Sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>Per gli edifici ricadenti nell'area "Fronte mare della città" sono, inoltre, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza vincoli (art. 34 comma CPI8 delle norme tecniche di attuazione del Prg vigente).</p> <p>Per tutti gli altri edifici esistenti sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione (art. 34 comma CPI9 delle norme tecniche di attuazione del Prg vigente) nel rispetto della specifica normativa di area.</p>	

*

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato realizzato nell'ambito delle pratiche che hanno interessato la costruzione dell'intero complesso , con il seguente iter:

⇒ **concessione edilizia n.238/77 in data 24.11.1977** (prot.29.254-412/A) relativa alla costruzione di un complesso destinato alla surgelazione e conservazione di prodotti della pesca ed alla produzione di farine di pesce (ALLEGATO E.1.18);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.50834-680/A in data 12.4.1979** quale variante alla precedente (ALLEGATO E.1.19);

⇒ **autorizzazione di agibilità³ n.79 in data 30.9.1981** (ALLEGATO E.1.20);

⇒ **concessione edilizia n.164/83 in data 3.1.1984** (prot.44.802-1.066) relativa all'ampliamento della centrale termica ed alla tamponatura di una

³ Nel documento definita "abitabilità".

pensilina (ALLEGATO E.1.21);

⇒ **concessione edilizia n.165/83 in data 3.1.1984** (prot.44.064-1.053)

relativa alla costruzione di un capannone (ALLEGATI E.1.22 ed E.1.23)

nella quale il magazzino era inizialmente localizzato in altra posizione;

⇒ **concessione edilizia n.69/85 in data 25.6.1985** (prot. 55.107-368/A) per

lavori di ampliamento e ristrutturazione parziale dello stabilimento per la

lavorazione dei prodotti della pesca (ALLEGATO E1.24);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.45.694-387/A in data 10.4.1986**

quale prima variante alla precedente concessione n.69/1985 per

ampliamento dello stabilimento esistente (ALLEGATO E1.25);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.17.291-92/A in data 29.4.1987**

quale seconda variante alla precedente concessione n.69/1985 per

ampliamento e ristrutturazione parziale dello stabilimento per la

lavorazione di prodotti della pesca (ALLEGATO E1.26);

⇒ **concessione edilizia in variante prot.34.086-227/A in data 6.8.1987**

quale terza variante alla precedente concessione n.69/1985 relativa alla

realizzazione di due box, uno dei quali per ingresso al negozio oggi

ristorante (ALLEGATI E1.27 ed E1.28);

⇒ **autorizzazione di agibilità⁴ n.23 in data 23.5.1987** relativa alla parte

ampiata dello stabilimento industriale (ALLEGATO E1.29);

⇒ **concessione edilizia n.11/89 in data 16.2.1989** (prot.41277-374/A) per

ampliamento dello stabilimento, con la quale viene realizzata la seconda

campata del magazzino in aderenza al confine grazie ad analoga

⁴ Nel documento definita “abitabilità”.

costruzione sul lotto confinante (ALLEGATI E1.30, E1.31 ed E1.32);

A margine può essere citata la seguente pratica, non inerente l'immobile in esame bensì quello sul lotto adiacente – frazionato dall'originaria area - utilizzato per la costruzione di un nuovo capannone:

⇒ **titolo unico n.7/2017 in data 22.7.2016, prot.102.017** (procedimento ordinario di cui all'art.8 del DPR 160/2010 - Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici) per lavori di realizzazione di un capannone industriale uso U3/3 adibito a cantieristica navale (ALLEGATO E1.63).

A seguito di tali riscontri si può concludere quanto segue:

⇒ i magazzini in lamiera possono essere considerati urbanisticamente regolari fatta eccezione per l'accatastamento, che non è aggiornato, e per il soppalco presente in uno di essi che andrebbe pertanto rimosso ovvero regolarizzato: tuttavia, tenendo conto che la valutazione di questo bene verrà condotta non in relazione alle sue oggettive caratteristiche (che sono mediocri e compromesse da una evidente vetustà) ma nell'ipotesi di una demolizione e ricostruzione, si può sostanzialmente soprassedere ad una determinazione specifica dei costi di rimozione del soppalco ovvero di sanatoria, essendo gli stessi assorbiti nei costi di demolizione generale;

⇒ il deposito ricavato coprendo la vasca è privo di alcuna autorizzazione e quindi è da intendersi completamente abusivo e da smantellare (benché sia stato indicato nel titolo unico 7/2017, di cui sopra, senza che il Comune di Ancona abbia sollevato eccezioni: circostanza che tuttavia è piuttosto labile, in quanto quella pratica edilizia riguardava un lotto a

confine e non quello qui in esame). A parere dello scrivente potrà essere mantenuta eventualmente solo la vasca in c.a. in quanto negli anni in cui presumibilmente è stata realizzata erano state emanate circolari ministeriali che consentivano, negli insediamenti industriali, la realizzazione di questi manufatti secondari funzionali all'attività produttiva sostanzialmente in un regime di edilizia libera. In ogni caso si fa presente, anche per questo manufatto, che le modalità estimative adottate prevedono una nuova riorganizzazione degli edifici sull'area in esame, più razionale e con criteri moderni, per cui sembra logico ipotizzare lo smantellamento totale del manufatto in questione, assorbito nell'intervento generale.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Si ribadisce anzi che il presente lotto va venduto insieme ai Lotti E2 ed F.

Attestato di prestazione energetica (APE)

Vista l'epoca di realizzazione dei manufatti non esiste alcun APE, del resto nemmeno strettamente necessario in rapporto alla destinazione dell'immobile, se si presuppone non destinato alla permanenza di persone. Quest'ultimo aspetto risulta tuttavia dubbio, in relazione ad alcuni residuati di impianti termici esistenti nella porzione più vicina al confine. Tuttavia lo stato di fatiscenza generale e la probabile ipotesi di smantellamento per ricostruzione potrebbero rendere superflua la redazione di un nuovo APE. Eventualmente nell'atto di trasferimento potrebbe specificarsi tale

condizione di “non idoneità alla permanenza di persone”. In alternativa andrebbe redatto il relativo APE, dietro incarico preciso (che comporterebbe tra l’altro la liberazione degli immobili dal contenuto, per le verifiche di rito).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell’immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ubicazione con affaccio su una strada di notevole percorrenza (è l’uscita dalla zona portuale attraverso il cosiddetto by pass della Palombella), con ottima visibilità e collegamenti rapidi;
- inserimento in un comparto nel quale le aree libere sono ormai introvabili, il che ne eleva il valore;
- relativa ampiezza dell’appezzamento in esame;
- esistenza di edifici la cui volumetria potrà sicuramente essere recuperata con un intervento di demolizione e ricostruzione, ed eventualmente incrementata in base alla residuale capienza del lotto;
- ventaglio piuttosto ampio delle possibili destinazioni previste dal Piano del Porto;
- idoneità dell’area a fornire eventuale potenzialità edificatoria anche alle porzioni confinanti, nell’ambito del medesimo lotto

;

⇒ elementi sfavorevoli:

- forma frastagliata ed infelice dell’area in esame;
- vicinanza di varie costruzioni che impongono il rispetto delle

distanze legali;

- esistenza della servitù di passaggio per natanti di notevoli dimensioni che può incidere sia planimetricamente che volumetricamente sulle potenzialità edificatorie dell'area;

- forte vetustà e degrado dei manufatti esistenti in loco (anche con alcune difformità urbanistiche) che rende assolutamente opportuna

l'ipotesi di demolizione integrale e ricostruzione;

- compresenza di impianti a servizio dell'intero lotto.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti negativi siano leggermente prevalenti e che il cespite, pur costituendo un immobile interessante e con potenzialità, possa avere una trattativa non semplice per la vendita. Si indica quindi un grado di commerciabilità medio.

1) Considerazioni generali

Un primo approccio valutativo potrebbe tentarsi utilizzando i valori OMI e, in considerazione non certo della qualità intrinseca dell'immobile, bensì dell'introvabilità di aree ed immobili consimili, adottando valori prossimi a quelli suggeriti per capannoni industriali (€ 240,00÷355,00/mq) o magazzini (€ 350,00÷480,00/mq) in condizioni normali, valori che sono molto bassi, abbondantemente inferiori al semplice costo di costruzione.

Adottando un valore unitario di € 360,0/mq si otterrebbe:

Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Prezzo unitario	Valore di mercato
Magazzini in doppio corpo di fabbrica	605	1,00	€ 360,00	€ 217.800,00
Corte di pertinenza escluso il parcheggio	3553	0,10	€ 36,00	€ 127.908,00
			Somma	€ 345.708,00
			Detrazione per smantellamento soppalco	-€ 15.000,00
			Detrazione per demolizione copertura vasca	-€ 5.000,00
			Detrazione per aggiornamento accatastamento	-€ 1.200,00
			Somma	€ 324.508,00
			Valore complessivo attuale, in arrotondamento	€ 325.000,00

Con tale criterio – che potremmo definire sintetico-comparativo – si otterrebbe un valore di € 325.000,00 che tuttavia è intrinsecamente errato in quanto considera solo il valore dell’immobile destinato a magazzini (quello della vasca si trascura del tutto dovendo rimuoverla) ma si valuta l’area scoperta solo per una generica valenza di corte pertinenziale e non invece per le potenzialità edificatorie della stessa.

Si consideri che dalle analisi riportate nel progetto di cui al **titolo unico n.7/2017 in data 22.7.2016, prot.102.017** (ALLEGATO E1.63), la “prima” Tavola A2 – attraverso la quale si esegue una verifica solo su una parte di quello che era l’intero lotto della (una porzione di 21.862,50 mq), eseguita con i parametri dell’art.10 delle n.t.a. – risulta una notevole capienza del lotto; a fronte di 17.490 mq di SUL realizzabile all’epoca risultavano impegnati solo 4.264,02, quindi residuava una consistente possibilità di ampliamento. Tale risultato va assunto con alcuni rilievi critici, dal momento che:

- la verifica ad avviso dello scrivente andava più correttamente eseguita sull’intero lotto della , tenendo quindi conto anche del notevole ingombro del capannone principale individuato nella planimetria come “altra proprietà” (si può comunque presumere che sia stato scorporato con una corrispondente quota di superficie scoperta);
- il parametro di verifica, qualora l’attività non sia la cantieristica ma la produzione di beni e servizi, dovrebbe essere 0,7 mq/mq e non 0,8 mq/mq;
- benché non si disponga dei relativi dati è evidente dall’estratto di mappa (ALLEGATO E1.2) che è intervenuto in epoca recente un ampliamento del capannone del la cui entità può essere

graficamente ricavabile in circa 1.678 mq, entità che va quindi sommata alle SUL già realizzate;

- è anche evidente che questi interventi sono stati condotti sulla base di qualche atto di assenso da parte della proprietà del Lotto qui in esame, visto che la verifica dei parametri coinvolge anche la stessa.

Nonostante queste considerazioni è evidente che siamo in presenza di un'area edificabile la cui potenzialità edificatoria è l'elemento essenziale quanto a valenza.

Alla luce di questa peculiarità lo scrivente ritiene di proporre una stima basata su due criteri: a capitalizzazione della rendita da locazione dell'immobile; a potenzialità edificatoria.

*

2) Valutazione a capitalizzazione del reddito da locazione

Il contratto attualmente in essere, riportato nell'ALLEGATO E1.62, dimostra che il canone di € 2000,00/mese suggerito a suo tempo dallo scrivente con la relazione dell'ALLEGATO E1.61 è congruo e trova un'adeguata risposta dal mercato (tra l'altro si tratta di un contratto per così dire "blindato" perché lascia in capo al conduttore ogni onere di manutenzione o adeguamento).

La stima a capitalizzazione di tale reddito può essere condotta come segue:

A. Entrate:

- canone locativo mensile	€ 2.000,00
- canone locativo annuale: € 2.000,00 x 12 =	€ 24.000,00

(segue)

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione:

nessuna, per le specifiche clausole

contrattuali € 0,00

- detrazione per costi amministrazione:

pari al 2 % € 480,00

- detrazione per oneri assicurativi:

pari al 2,5 % in ragione dell'attività

e dei rischi generali € 600,00

- detrazione per sfitto e inesigibilità:

pari al 2 % in ragione dell'appetibilità

del bene e della effettiva locazione € 480,00

Totale detrazioni € 1.560,00 **€ 1.560,00**

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B **€ 22.440,00**

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (37 %) **€ 8.302,80**

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D **€ 14.137,20**

F. Saggio di capitalizzazione:

- la caratteristiche descritte inducono ad

assumere un saggio di capitalizzazione medio,

pari al **5 %**

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 14.137,20 x 1/5% = € 282.744,00 ≅ **€ 283.000,00**

3) Valutazione a potenzialità edificatoria

Si prescinde totalmente dal valore dei fabbricati esistenti, che andranno demoliti, e si valuta invece la potenzialità edificatoria dell'area che potrà in parte essere utilizzata direttamente (ossia ricostruendo i magazzini sulla stessa, eventualmente ampliandoli) oppure potrà – più favorevolmente, viste le limitazioni che derivano dalle servitù – essere ceduta a terzi confinanti per ampliare i capannoni già esistenti.

Si procede come segue:

A. Valore teorico dell'area in base alla SUL realizzabile:

- superficie approssimativa dell'area 4.216 mq
- indice di edificabilità (minimo) 0,70 mq/mq
- massima SUL realizzabile: $4.216 \text{ mq} \times 0,70 \text{ mq/mq} =$ 2.951,20 mq
- valore unitario degli edifici nuovi realizzabili € 800,00/mq
- valore complessivo dell'edificabile:
 $2.951,20 \text{ mq} \times € 800,00/\text{mq} =$ € 2.360,960,00
- incidenza media del valore dell'area su quello
dell'edificabile: considerata l'assoluta carenza di aree
disponibili si ipotizza pari al 25 %
- valore teorico dell'area nell'ipotesi di una normale e
libera edificabilità: $€ 2.360,960,00 \times 25 \% =$ € 590.240,00

B. Detrazione per costi di demolizione dei manufatti esistenti:

- superficie dei magazzini lamierati da demolire 605 mq
- altezza media magazzini 5,15 m
- volume magazzini: $605 \text{ mq} \times 5,15 \text{ m} =$ 3.115,75 mc
- superficie della vasca coperta da demolire 58 mq

- altezza media vasca coperta	4,00 m
- volume magazzini: 58 mq x 4,00 m =	232,00 mc
- volume complessivo da demolire	3.347,75 mc
- costo unitario demolizione (stima in rapporto alla modesta complessità dei manufatti).....	€ 6,00/mc
- detrazione per costo di demolizione: 3.347,75 mc x € 6,00/mc =	€ 20.086,50

C. Detrazioni per limitazioni ad un'autonoma edificabilità

- si considerando che l'ipotesi più probabile di sfruttamento dell'edificabilità residua non sia l'edificazione diretta (possibile solo in parte), bensì la cessione della SUL a zone confinanti del vecchio lotto

;

- per tale motivo si ritiene che vada applicata una detrazione non inferiore al 15 % rispetto al valore teorico dell'area:

$$€ 590.240,00 \times 15 \% = \text{€ } 88.536,00$$

D. Valore residuale dell'area:

- Per differenza A - B - C = € 481.617,50 \cong **€ 482.000,00**

Tale importo, se riferito alla consistenza della sola area, corrisponde ad un valore unitario di € 482.000,00/4.216 mq = € 114,33/mq.

*

4) Stima mediata definitiva ed aggiustamenti

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava:

$$(\text{€ } 283.000,00 + \text{€ } 482.000,00) / 2 \cong \text{€ } 383.000,00.$$

Essendosi già tenuto conto, nella prima valutazione, dei costi per le demolizioni delle parti non regolari, ed essendo la seconda valutazione basata sulla rimozione totale dei manufatti oggi esistenti, non vanno applicate ulteriori detrazioni. In definitiva si attribuisce ai beni compresi nel presente lotto il seguente valore aggiornato:

€ 383.000,00.

Tale importo, se riferito alla consistenza della sola area, corrisponde ad un valore unitario di € 383.000,00/4.216 mq = € 90,84/mq.

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate inerenti il Lotto qui in esame (a volte riguardano anche altri beni, e lo si segnala nel dettaglio).

Per completezza si riportano anche alcune semplici trascrizioni che aiutano a comprendere le trasformazioni societarie ed i vari contratti. L’elenco generale delle formalità è riportato negli ALLEGATI E1.51÷E1.60.

• **Fusione per incorporazione della** _____ **nella** _____
trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____
_____, inerente varie particelle tra cui il Foglio _____, Mappale _____ da cui
deriva l’immobile in esame (ALLEGATO E1.33).

• **Trasformazione di società da** _____ **in** _____
_____, trascritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____,
inerente varie particelle tra cui il Foglio _____, Mappale _____ da cui deriva
l’immobile in esame (ALLEGATO E1.34).

• **Ipoteca volontaria di € 11.000.000,00 a favore del**

., iscritta in data , R.G. ,

R.P. , gravante su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale
da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.35). **Risulta
annotata l'estinzione totale.**

• **Ipoteca volontaria di € 5.400.000,00 a favore della**

., iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante su

varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile
in esame (ALLEGATO E1.36). Risultano annotate in calce varie
restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota, nonché
riferimenti ad ipoteche del 2022.

• **Esproprio a favore del** , trascritto in data

, R.G. , R.P. , inerente varie particelle derivate dal
lotto principale (ALLEGATO E1.37).

• **Ipoteca volontaria di € 6.000.000,00 a favore della**

, iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante

su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva
l'immobile in esame (ALLEGATO E1.38). Risultano annotate in calce
varie restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota.

• **Atto di scissione tra la e la**

trascritto in data , R.G. , R.P. ,

inerente varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva
l'immobile in esame (ALLEGATO E1.39).

• **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a**

favore della ,

iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, gravante su vari beni tra cui il Foglio _____, Mappale _____ da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.40). Risultano annotate restrizioni di beni.

• **Annotazione di restrizione dei beni in merito all'iscrizione ipotecaria**

RP 48/2003, iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ e Mappale _____ (ALLEGATO E1.41).

• **Annotazione di restrizione dei beni in merito all'iscrizione ipotecaria**

RP 926/2006, iscritta in data _____ R.G. _____, R.P. _____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ e Mappale _____ (ALLEGATO E1.42).

• **Mutamento di denominazione sociale da**

_____, iscritta in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ e Mappale _____ ma anche tutti gli altri beni della _____. (ALLEGATO E1.43).

• **Verbale di pignoramento a favore della** _____,

trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ e Mappale _____ (ALLEGATO E1.44).

• **Verbale di pignoramento a favore della** _____, trascritto

in data _____, R.G. _____ R.P. _____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ Mappale _____ ma anche gli altri beni della _____ fatta eccezione per il Mappale _____ che non risulta pignorato (ALLEGATO E1.45).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

, trascritto in data , R.G. , R.P.
inerente le due unità al Foglio Mappale e
Mappale ma anche gli altri beni della . fatta
eccezione per il Mappale che non risulta pignorato
(ALLEGATO E1.46).

• **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta in data

, R.G. , R.P. , inerente tutti i beni della
(ALLEGATO E1.47).

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto dei beni compresi nel
presente Lotto, ed in particolare le parti urbanisticamente non regolari da
rimuovere nonché la potenzialità edificatoria residua, si ritiene di attribuire
all'immobile in esame un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari
ad

€ 383.000,00.

Si ribadisce che vanno venduti simultaneamente i Lotti E1, E2 ed F.

Sussistono le servitù descritte nel precedente paragrafo “Vincoli e
servitù”.

L'intenzione di vendita va preliminarmente comunicata al
Commissario delegato alla liquidazione del (Dott.
) , ottenendo la relativa autorizzazione.

La planimetria catastale dell'immobile non risulta aggiornata, né per
i magazzini né per il manufatto sopra la vasca.

Inoltre vanno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel paragrafo “Elenco delle formalità pregiudizievoli”.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l’elenco riportato a pag.6):

E1.1 - Documentazione fotografica (n.45 foto numerate da 1 a 45).

E1.2 - Estratto di mappa.

E1.3 - Elaborato planimetrico.

E1.4 - Elenco subalterni.

E1.5 - Planimetria catastale dell’intero immobile sul Mappale

E1.6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale .

E1.7 - Visura storica a Catasto Terreni del Mappale .

E1.8 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno .

E1.9 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale , Subalterno .

E1.10 - Visura storica a Catasto Fabbricati dei Mappali .

E1.11 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Mappale

E1.12 - Regolamento del

E1.13 - Schema atto di compravendita nel

E1.14 - Rogito del notaio in data , rep. ,
racc.

E1.15 - Rogito del notaio in data , rep. ,
racc. .

E1.16 - Rogito del notaio in data , rep. ,
racc. .

E1.17 - Rogito del notaio in data , rep. ,

racc. .

E1.18 - Concessione edilizia n.238/77 in data 24.11.1977.

E1.19 - Concessione edilizia in variante prot.50834-680/A in data
12.4.1979.

E1.20 - Autorizzazione di agibilità n.79 in data 30.9.1981.

E1.21 - Concessione edilizia n.164/83 in data 3.1.1984 (prot.44.802-1.066).

E1.22 - Concessione edilizia n.165/83 in data 3.1.1984.

E1.23 - Dalla concessione edilizia n.165/83: stralcio elaborato grafico.

E1.24 - Concessione edilizia n.69/85 in data 25.6.1985 (prot. 55.107-
368/A).

E1.25 - Concessione edilizia in variante prot.45.694-387/A in data
10.4.1986.

E1.26 - Concessione edilizia in variante prot.17.291-92/A in data
29.4.1987.

E1.27 - Concessione edilizia in variante prot.34.086-227/A in data
6.8.1987.

E1.28 - Dalla concessione edilizia 34.086-227/A: planimetria generale.

E1.29 - Autorizzazione di agibilità n.23 in data 23.5.1987.

E1.30 - Concessione edilizia n.11/89 in data 16.2.1989.

E1.31 - Dalla concessione edilizia 11/89: planimetria generale.

E1.32 - Dalla concessione edilizia 11/89: ampliamento magazzino imballi.

E1.33 - Nota trascritta in data 18.1.2001, R.G. 880, R.P. 615.

E1.34 - Nota trascritta in data 18.1.2001, R.G. 881, R.P. 616.

E1.35 - Nota iscritta in data 4.10.2001, R.G. 18.427, R.P. 3.780.

E1.36 - Nota iscritta in data 9.1.2003, R.G. 431, R.P. 48.

E1.37 - Nota trascritta in data 14.4.2004, R.G. 8.841, R.P. 5.704.

E1.38 - Nota iscritta in data 22.2.2006, R.G. 4.614, R.P. 926.

E1.39 - Nota trascritta in data 8.1.2007, R.G. 495, R.P. 413.

E1.40 - Nota iscritta in data 31.5.2012, R.G. 9.772, R.P. 1.445.

E1.41 - Nota iscritta in data 24.4.2017, R.G. 7.625, R.P. 1.313.

E1.42 - Nota iscritta in data 24.4.2017, R.G. 7.626, R.P. 1.314.

E1.43 - Nota iscritta in data 28.7.2020, R.G. 13.230, R.P. 8.435.

E1.44 - Nota trascritta in data 25.9.2020, R.G. 17.048, R.P. 10.931.

E1.45 - Nota trascritta in data 8.3.2021, R.G. 5.088, R.P. 3.385.

E1.46 - Nota trascritta in data 16.12.2022, R.G. 31.186, R.P. 20.685.

E1.47 - Nota trascritta in data 20.6.2023, R.G. 13.316, R.P. 9.329.

E1.48 - Nota trascritta in data 21.3.2011, R.G. 5.558, R.P. 3.421.

E1.49 - Nota iscritta in data 21.12.2016, R.G. 24.241, R.P. 17.026.

E1.50 - Nota iscritta in data 17.12.2021, R.G. 30.471, R.P. 20.626.

E1.51 - Elenco formalità

E1.52 - Elenco formalità

E1.53 - Elenco formalità . (altra schedatura).

E1.54 - Elenco formalità

E1.55 - Elenco formalità (altra schedatura).

E1.56 - Elenco formalità (ulteriore schedatura).

E1.57 - Elenco formalità

E1.58 - Elenco formalità (altra schedatura).

E1.59 - Elenco formalità

E1.60 - Elenco formalità

E1.61 - Parere dello scrivente sui contratti di locazione in data 10.6.2023.

E1.62 - Contratto di locazione transitorio alla . in data
20.6.2023.

E1.63 - Titolo unico n.7/2017 in data 22.7.2016, prot.102.017 (inerente il
lotto a confine).

E1.64 - Elaborato planimetrico del Foglio , Mappale .

E1.65 - Lista Subalterni del Foglio Mappale .

E1.66 - Valori OMI per attività commerciali.

E1.67 - Valori OMI per attività produttive.

LOTTO E2

Area scoperta adibita a parcheggio

sita ad

Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

Descrizione catastale

L'immobile che si identifica con l'insieme dei Lotti E1 ed E2 corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

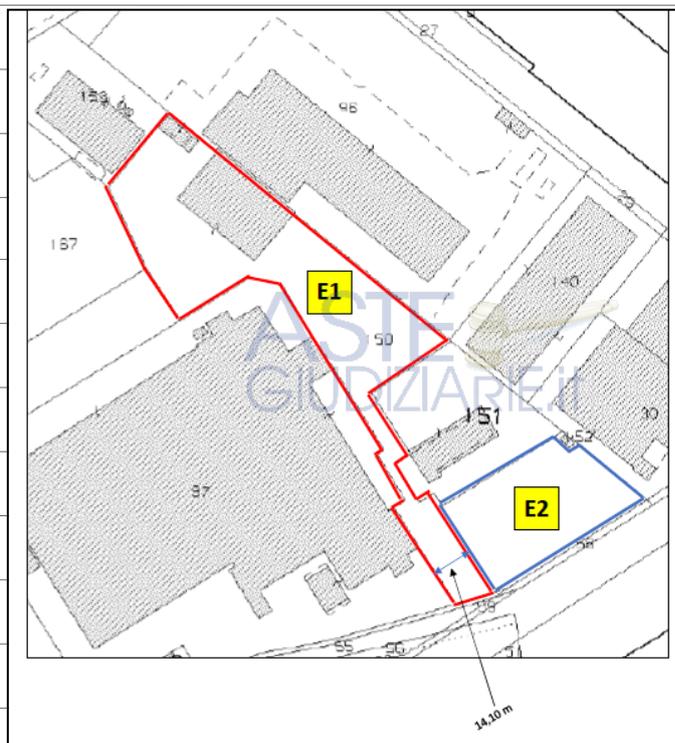
*“Area urbana con soprastanti edifici e manufatti sita ad _____, di complessivi 5.812 mq catastali compreso il sedime degli immobili, porzione di un più ampio originario insediamento produttivo, comprendente un magazzino in due campate, una vicina vasca, nonché un'ampia corte esclusiva di pertinenza interna ed esterna alla recinzione del complesso produttivo, il tutto censito a **Catasto Fabbricati al Foglio _____, Mappale _____, senza subalterni, _____, Piano T, Z.C.2, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. L'area pertinenziale, compreso il sedime, è distinta a Catasto Terreni al Foglio _____, Particella _____.** Ente urbano di 5.812 mq, senza redditi.*

Confini: _____ ragioni dei Mappali _____, salvo altri.”

Ai soli fini estimativi e senza possibilità che al momento ciò

corrisponda ad autonoma identificazione catastale, il bene qui in esame
come Lotto E2 può farsi corrispondere alla seguente descrizione:

*“Immobile sito ad _____ costituito da area
scoperta approssimativamente di 1.596 mq catastali, adibita a parcheggio,
porzione di un più ampio immobile censito a **Catasto Fabbricati al Foglio**
, Mappale _____, senza subalterni, _____ Piano T,
Z.C.2, Categoria D/7, R.C. € 4.126,00. Confini: _____ ragioni dei
Mappale 1 _____ salvo altri.”*



Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile in esame risulta attualmente di proprietà della società

Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti
passaggi:

• con rogito del notaio _____, in data _____,
rep. _____, racc. _____, la _____ ha mutato

denominazione in

(ALLEGATO E1.43);

• a sua volta la _____ ha acquisito l'immobile per
scissione e costituzione di società dalla

con rogito del notaio _____ in data _____,

rep. _____ (ALLEGATO E1.39);

• in precedenza la _____ era divenuta
proprietaria per fusione con incorporazione della _____ con

rogito del notaio _____ in data _____,

rep. _____ (ALLEGATO E1.33); con il medesimo atto la _____.

si è trasformata nella

(ALLEGATO E1.34);

• infine la _____ risultava proprietaria sin dal 1976 avendo
acquistato l'immobile dal _____ con rogito del notaio

in data _____, rep. racc. _____.

Negli Allegati da E1.8 ad E1.11 si riportano ulteriori visure catastali
sui beni nella pregressa identificazione.

Stato dell'immobile

L'immobile – che all'inizio delle operazioni peritali eseguite dallo
scrivente risultava utilizzato liberamente dai lavoratori impiegati sia nei
capannoni dell _____, sia dagli utenti del ristorante, sia
probabilmente anche da lavoratori impiegati negli stabilimenti vicini, è stato
liberato a seguito di intervento della Curatela ed attualmente è:

- in parte affitto e libero (per circa 2/3 della superficie);
- in parte (porzione di circa 1/3 individuata come “Porzione A” nell’atto) è locato alla _____ con contratto di locazione transitorio stipulato dalla stessa Curatela della Liquidazione Giudiziale in data 1.8.2023, per un periodo di un anno (quindi fino al 3.8.2024), ad un canone di € 900,00/mese + IVA (ALLEGATO E2.3). Il contratto prevede la facoltà di recesso con preavviso di 15 giorni in caso di aggiudicazione dell’immobile a seguito di procedura di vendita avviata dalla Curatela.

Consistenza

L’area in esame ha una superficie catastale che – fatti salvi eventuali rilievi topografici di dettaglio – può essere assunta approssimativamente pari a circa 1.596 mq (entità ricavata graficamente dalla mappa catastale).

Descrizione dell’immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell’Allegato E2.1.

L’area in esame affianca _____ (foto 1 e 2) ed ha l’accesso principale dal percorso d’ingresso allo stabilimento _____ oggi di altre aziende (foto 3).

Si tratta di un parcheggio asfaltato, delimitato solo in parte da siepi lungo _____ e sui restanti lati da New-Jersey con catene o dalle recinzioni degli edifici a confine (foto 4 ÷ 11). Non è presente la rete di raccolta delle acque meteoriche. Il parcheggio può ospitare comodamente n.50 veicoli, qualcuno in più se si provvedesse ad una vera e propria progettazione e delimitazione dei posti auto.

Condizioni di conservazione e manutenzione

L'area è in normali condizioni di manutenzione e conservazione, anche se in occasione di piogge intense tende a formare acquitrini per la mancanza di una rete di raccolta (foto 3 ed 8).

Vincoli e servitù

Si rimanda a quanto dettagliatamente chiarito nel paragrafo “*Vincoli e servitù*” per il Lotto E1.

Per lo specifico parcheggio qui in esame la servitù di passaggio per i grandi natanti che, non potendo affrontare l'angolo retto tra ed il percorso d'ingresso allo stabilimento, devono attraversare in diagonale lo spazio a disposizione, può essere considerato un evento occasionale, stante il tempo necessario usualmente per realizzare tali natanti. Pertanto lo si può considerare un evento non particolarmente incisivo quanto ad influenza sulla valutazione, comunque gestibile con un minimo di organizzazione.

Regolarità urbanistica

L'immobile è parte dell'insediamento più ampio realizzato con i titoli edilizi riepilogati nel paragrafo “*Regolarità urbanistica*” per il Lotto E1.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Si ribadisce anzi che il presente lotto va venduto insieme ai Lotti E1 ed F.

Attestato di prestazione energetica (APE)

Trattandosi di area scoperta non è necessario alcun APE.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

⇒ elementi favorevoli:

- ampia consistenza del parcheggio;
- ubicazione in una zona tradizionalmente povera di parcheggi pubblici e privati;
- frazionabilità dell'area a seconda delle esigenze, anche senza opere fisse;
- posizione ben visibile da _____, per chi si avvicina al by-pass della Palombella o proviene dallo stesso;

⇒ elementi sfavorevoli:

- mancanza della rete fognaria;
- vincolo derivante dalla servitù esistente.

Nell'insieme si ritiene che gli aspetti positivi prevalgano e che il bene costituisca un immobile interessante con un buon grado di commerciabilità.

Il parcheggio è molto ambito sia per le necessità di chi lavora all'interno degli stabilimenti _____ e _____, sia per gli avventori del vicino ristorante sul Mappale _____. Spesso cercano di utilizzarlo anche i dipendenti o utilizzatori delle attività lungo _____ stante la cronica mancanza di posti auto in zona.

Per la valutazione si rimanda innanzitutto al parere in data 10.6.2023 reso dallo scrivente in merito ai contratti di locazione di tre beni, tra cui il parcheggio in esame (ALLEGATO E2.2). Con tale analisi si è determinato un canone mensile di € 2.700,00/mq, valore la cui congruità è stata

confermata dal fatto che il vicino ristorante ha stipulato un contratto di locazione in data 1.8.2023 relativo ad una consistenza pari a circa 1/3 del parcheggio dietro corrispettivo di € 900,00/mese.

Per la valutazione si procede con criterio a capitalizzazione dal reddito derivante da locazione, come segue.

A. Entrate:

- canone locativo mensile € 2.700,00
- canone locativo annuale: € 2.700,00 x 12 = **€ 32.400,00**

B. Uscite:

- detrazione per oneri di manutenzione:
pari al 10 % € 3.240,00
- detrazione per costi amministrazione:
pari al 2 % € 648,00
- detrazione per oneri assicurativi:
pari al 2 % € 648,00
- detrazione per sfitto e inesigibilità:
pari al 40 % in ragione dell'attuale uso
parziale e delle incertezze correlate ad
un'effettiva completa utilizzazione € 12.960,00
- detrazione per servitù di passaggio:
pari al 5 % in ragione di una sensibile
limitazione temporale ed in definitiva
il pregiudizio limitato a pochi giorni € 1.620,00
- Totale detrazioni **€ 19.116,00**

(segue)

C. Reddito annuo lordo:

- Per differenza A - B € 13.284,00

D. Imposte e tasse:

- Detrazione forfettaria per IRPEF, IMU, etc. (30 %) € 3.985,20

E. Reddito annuo netto:

- Per differenza C - D € 9.298,80

F. Saggio di capitalizzazione:

- la caratteristiche descritte inducono ad
assumere un saggio di capitalizzazione medio,
pari al 5 %

G. Valore a capitalizzazione del reddito:

- € 9.298,00 x 1/5% = € 185.976,00 ≅ € 186.000,00

Tale importo, se riferito alla presumibile consistenza dell'area
(ricavata come sopra precisato), corrisponde ad un valore unitario di €
186.000,00/1.596 mq = € 116,54/mq.

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Trattandosi del medesimo bene le formalità sono le stesse viste per il
Lotto E1 (l'elenco generale delle formalità è riportato negli ALLEGATI
E1.52÷E1.60).

• **Fusione per incorporazione della** **nella**
....., trascritta in data, R.G., R.P.
....., inerente varie particelle tra cui il Foglio, Mappale da cui
deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.33).

• **Trasformazione di società da** **in**
..... trascritta in data, R.G. R.P.

inerente varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.34).

• **Ipoteca volontaria di € 11.000.000,00 a favore del**

., iscritta in data R.G. ,
R.P. , gravante su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.35). **Risulta annotata l'estinzione totale.**

• **Ipoteca volontaria di € 5.400.000,00 a favore della**

., iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.36). Risultano annotate in calce varie restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota, nonché riferimenti ad ipoteche del 2022.

• **Esproprio a favore del** , trascritto in data , R.G. , R.P. , inerente varie particelle derivate dal lotto principale (ALLEGATO E1.37).

• **Ipoteca volontaria di € 6.000.000,00 a favore della**

., iscritta in data , R.G. , R.P. , gravante su varie particelle tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.38). Risultano annotate in calce varie restrizioni di beni, riduzioni di somma e frazionamenti in quota.

• **Atto di scissione tra la** e la , trascritto in data , R.G. , R.P. , inerente varie particelle tra cui il Foglio Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.39).

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 1.600.000,00 a favore della** ..

iscritta in data , R.G. R.P. gravante su vari beni tra cui il Foglio , Mappale da cui deriva l'immobile in esame (ALLEGATO E1.40). Risultano annotate restrizioni di beni.

- **Annotazione di restrizione dei beni in merito all'iscrizione ipotecaria**

RP 48/2003, iscritta in data , R.G. , R.P. , inerente le due unità al Foglio Mappale e Mappale (ALLEGATO E1.41).

- **Annotazione di restrizione dei beni in merito all'iscrizione ipotecaria**

RP 926/2006, iscritta in data , R.G. , R.P. , inerente le due unità al Foglio , Mappale e Mappale (ALLEGATO E1.42).

- **Mutamento di denominazione sociale da**

, iscritta in data , R.G. , R.P. , inerente le due unità al Foglio , Mappale e Mappale ma anche tutti gli altri beni della . (ALLEGATO E1.43).

- **Verbale di pignoramento a favore della** ,

trascritto in data , R.G. , R.P. , inerente le due unità al Foglio , Mappale e Mappale (ALLEGATO E1.44).

- **Verbale di pignoramento a favore della** trascritto

in data , R.G. , R.P. , inerente le due unità al Foglio Mappale e Mappale ma anche gli altri beni

della _____ fatta eccezione per il Mappale _____
che non risulta pignorato (ALLEGATO E1.45).

• **Verbale di pignoramento a favore della**

_____, trascritto in data _____, R.G. _____, R.P. _____
_____, inerente le due unità al Foglio _____, Mappale _____ e
Mappale _____ ma anche gli altri beni della _____ fatta
eccezione per il Mappale _____ che non risulta pignorato
(ALLEGATO E1.46).

• **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**, trascritta in data

_____, R.G. _____, R.P. _____, inerente tutti i beni della _____
(ALLEGATO E1.47).

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto dell'area in esame, nonché
le servitù esistenti, si ritiene di attribuire al presente Lotto un valore a base
d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 186.000,00.

Si ribadisce che vanno venduti simultaneamente i Lotti E1, E2 ed F.

Sussistono le servitù descritte nel precedente paragrafo “Vincoli e
servitù”.

L'intenzione di vendita va preliminarmente comunicata al
Commissario delegato alla liquidazione del _____ (Dott. _____
_____), ottenendo la relativa autorizzazione.

Inoltre vanno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato
nel paragrafo “Elenco delle formalità pregiudizievoli”.

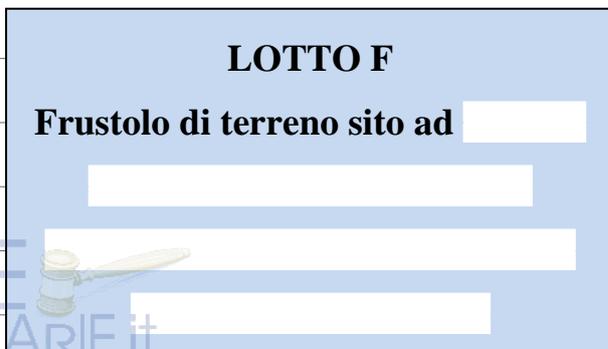
Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono, oltre a quelli sotto riportati, i medesimi già prodotti per il precedente Lotto E1 con i seguenti numeri: da E1.2 ad E1.67.

E2.1 - Documentazione fotografica (n.11 foto numerate da 1 ad 11).

E2.2 - Parere dello scrivente C.T.U. in data 10.6.2023 relativamente al canone di locazione.

E2.3 - Contratto di locazione in data 1.8.2023.



Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

Descrizione catastale

L'immobile in esame corrisponde alla descrizione catastale di seguito riportata:

“Frustolo di terreno di complessivi 118 mq catastali, in un unico corpo, sito ad _____ censito a Catasto Terreni al Foglio _____, Particella _____ (incolto produttivo, classe unica, superficie 141 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01).

Confini: _____, ragioni del Mappale _____ (residua proprietà _____), ragioni delle Particelle _____, salvo altri”,

Negli ALLEGATI F.2 ed F.3 si riporta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà e titoli di provenienza

L'immobile in esame risulta attualmente di proprietà della società

Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti

passaggi:

• con rogito del notaio _____, in data _____, rep. _____, racc. _____, la V _____ ha mutato denominazione in _____ (ALLEGATO E1.43);

• a sua volta la _____ ha acquisito l'immobile per scissione e costituzione di società dalla _____ con rogito del notaio _____, in data _____, rep. _____ (ALLEGATO E1.39);

• in precedenza la _____ era divenuta proprietaria per fusione con incorporazione della _____ con rogito del notaio _____ in data _____, rep. _____ (ALLEGATO E1.33); con il medesimo atto la _____ si è trasformata nella _____ (ALLEGATO E1.34);

• infine la _____ risultava proprietaria sin dal 1976 avendo acquistato l'immobile dal _____ con rogito del notaio _____, in data _____, rep. _____, racc. _____.

Negli Allegati da E1.8 ad E1.11 si riportano ulteriori visure catastali sui beni nella pregressa identificazione.

Stato dell'immobile

L'immobile è un residuo dei vecchi frazionamenti all'epoca di individuazione del lotto della _____, identificandosi con un frustolo originariamente destinato a sede di un marciapiede che non è stato mai realizzato.

Consistenza

L'area ha una superficie catastale di 118 mq, che assumiamo per valida nella presente analisi.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'Allegato F1.

L'area, di difficile percezione in quanto non definita da alcuna opera in loco, si identifica con il confine verso del parcheggio che abbiamo già esaminato come Lotto E2.

Condizioni di conservazione e manutenzione

L'immobile è in normali condizioni.

Vincoli e servitù

Non si ha notizia di vincoli o servitù.

Regolarità urbanistica

Si rimanda all'iter edificatorio evidenziato per i beni descritti come Lotti D, E1 ed E2.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Si ribadisce anzi che il presente lotto va venduto insieme ai Lotti E1 ed E2.

Attestato di prestazione energetica (APE)

Trattandosi di area scoperta non è necessario alcun APE.

Valutazione

Il bene non ha alcuna concreta possibilità di utilizzo privato ed

andrebbe preferibilmente ceduto al Comune.

Si opta per una valutazione esclusivamente “simbolica” applicando il valore catastale “agricolo” come segue:

$$118 \text{ mq} \times \text{€ } 0,40/\text{mq} = \text{€ } 47,20 \cong \text{€ } 50,00.$$

Elenco delle formalità pregiudizievoli

Si rimanda alle formalità già descritte per i precedenti Lotti E1 ed E2 in quanto la Particella 58 qui in esame deriva dalla originaria 34.

*

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto dell’area in esame si ritiene di attribuire al presente Lotto un valore simbolico a base d’asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 50,00.

Si ribadisce che vanno venduti simultaneamente i Lotti E1, E2 ed F. Sussistono le servitù descritte nel precedente paragrafo “Vincoli e servitù”.

L’intenzione di vendita va preliminarmente comunicata al Commissario delegato alla liquidazione del (Dott.), ottenendo la relativa autorizzazione.

Inoltre vanno cancellate alcune formalità il cui dettaglio è riportato nel paragrafo “Elenco delle formalità pregiudizievoli”.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono di seguito elencati (per quelli generali vedere anche l’elenco riportato a pag.6):

F1 - Documentazione fotografica (n.3 foto numerate da 1 a 3).



F2 - Estratto di mappa.

F3 - Visura storica a Catasto Terreni.









ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà dei beni in esame.

Individuazione dei beni

I beni mobili da stimare risultano dall'inventario fornito dalla Curatela e riportato negli ALLEGATI G1 e G1bis, e comprendono in buona sostanza le attrezzature della cucina e gli arredi del ristorante.

Valutazione dei beni

Le caratteristiche dei singoli beni si evincono dalla documentazione fotografica riportata negli ALLEGATI da G2 a G6. La valutazione è stata eseguita considerando tipologia dei beni, valore di mercato a nuovo, condizioni di conservazione (generalmente buone) ed obsolescenza (molto contenuta), determinando quindi un possibile valore a base d'asta, da intendersi quale valore a corpo. I risultati della valutazione sono riportati nel prospetto dell'ALLEGATO G7. Si chiarisce che alcuni beni censiti nell'inventario non sono stati rinvenuti in loco (e non possono essere quindi stimati dallo scrivente), o sono stati rinvenuti solo in parte (probabilmente per un uso temporaneo concesso al ristorante adiacente), mentre ne sono stati rinvenuti altri: si vedano le note riportate del prospetto di cui sopra.

Preferibilmente l'intero compendio di beni mobili andrà alienato in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

unico blocco (non quindi con vendite separate), ed ancor meglio sarà proporre in vendita i Lotti A e G insieme (il che sarà sicuramente un vantaggio per l'acquirente oltre che per la Curatela).

Conclusioni sul Lotto in esame

Considerando lo stato di fatto e di diritto dei beni mobili in esame si ritiene di attribuire agli stessi un valore a base d'asta (a corpo e non a misura) pari ad

€ 92.040,00.

Elenco allegati specifici per il presente Lotto

Gli allegati di riferimento per il presente Lotto sono quelli sotto riportati.

G1 - Inventario fornito dai Curatori.

G1bis – Altro inventario con foto fornito dai Curatori in data 4.12.2023.

G2 - Documentazione fotografica dei beni mobili (n.30 foto numerate da 1 a 30).

G3 - Documentazione fotografica dei beni mobili (n.30 foto numerate da 31 a 60).

G4 - Documentazione fotografica dei beni mobili (n.30 foto numerate da 61 a 90).

G5 - Documentazione fotografica dei beni mobili (n.30 foto numerate da 91 a 120).

G6 - Documentazione fotografica dei beni mobili (n.16 foto numerate da 121 a 136).

G7 - Prospetto valori di stima dei singoli beni.

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI

Rimandando alle descrizioni di dettaglio riportate nei singoli capitoli
si riassumono come segue i valori dei singoli Lotti periziati:

LOTTO A) Ristorante sito ad

(nel complesso a servizio del Porto
Turistico) € **580.000,00**

LOTTO B) Negozio sito ad

(nel complesso a servizio del Porto
Turistico) € **120.000,00**

LOTTO C) Negozio sito ad

(nel complesso a servizio del Porto
Turistico) € **132.000,00**

LOTTO D) Ristorante sito ad

(in aderenza al complesso della
– € **350.000,00**

LOTTO E1) Magazzino e manufatto vasca con area
scoperta sito ad

– € **383.000,00**

LOTTO E2) Area scoperta destinata a parcheggio sita

ad (in aderenza
al complesso della
..... € **186.000,00**

LOTTO F) Frustolo di terreno sito ad

..... € **50,00**

LOTTO G) Beni mobili costituiti da arredi ed

attrezzature del ristorante Lotto A € **92.040,00**

Valore complessivo € **1.843.090,00**

La particolare natura dei beni periziati impone che i Lotti E1, E2 ed F vengano venduti insieme (questa condizione è ad oggi indispensabile, quantomeno per i Lotti E1 ed E2 che non sono nemmeno autonomamente individuabili ma al momento sono un'unica entità catastale).

Inoltre sarebbe preferibile – seppur non strettamente indispensabile – che il Lotto A venga venduto insieme ai beni del Lotto G, costituendo in tal modo un compendio immediatamente funzionale e tale da valorizzare al meglio i beni mobili stimati.

I Lotti A, C ed E1 hanno alcune irregolarità urbanistiche e catastali la cui regolarizzazione (e per alcuni aspetti la riduzione in pristino) saranno a carico degli acquirenti e sono state già tenute in considerazione nelle stime.

Per la vendita dei Lotti D, E1, E2 ed F l'intenzione di vendita va preliminarmente comunicata al Commissario delegato alla liquidazione del
(Dott. _____), ottenendo la relativa autorizzazione.

Sussistono trascrizioni pregiudizievoli e servitù delle quali si dà descrizione nei singoli capitoli.

Ancona, li 13.12.2023

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1068