



## Tribunale Ordinario di Ancona

### Fallimento N.30/2022

“

Con sede in

**Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello**

**Curatrice: Dott.ssa Simona Amodio**

&lt;&lt;&lt;&lt;&gt;&gt;

#### 1- Premessa

Lo scrivente, Ing. Alberto Menghini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n.369, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, ha ricevuto dalla dott.ssa Simona Amodio, curatrice fallimentare della

l'incarico di procedere alla verifica ed alla stima della proprietà immobiliare della ditta fallita in data 06/09/2022.

Il perito estimatore al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Camerata Picena e Comune di Chiaravalle per accertare la regolarità urbanistica di alcuni beni ed ha provveduto a reperire la documentazione catastale aggiornata.

Successivamente con la scorta della documentazione reperita ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili ubicati nel Comune di Camerata Picena, Chiaravalle e Jesi.

#### **Criterio di valutazione immobiliare**

E' noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo dal quale ancora non si è ripreso.

Segni di riavvio della compravendita si assistono per le civili abitazioni in zone di pregio e di superficie media attorno ai 100,00 mq nei principali centri urbani.

E' di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.

Per quanto riguarda gli immobili commerciali e per il terziario le compravendite si concludono con sconti molto importanti rispetto il prezzo richiesto.

Quanto sopra si riflette negativamente anche sul valore delle aree edificabili indipendentemente dalla loro destinazione.

Tribunale di Ancona

Fallimento

R.F.n.30/2022

Per la valutazione degli immobili si utilizzerà il criterio sintetico comparativo, procedendo con il calcolo delle superfici commerciali, superfici al lordo dei muri perimetrali, le quali vanno poi moltiplicate per il valore unitario attuale dell'immobile.

Tale valore discende dal valore al nuovo degli immobili aventi le stesse caratteristiche praticate in zona e quest'ultimo moltiplicato per i coefficienti che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame.

Per la stima di immobili industriali è necessario evidenziare che a differenza del mercato degli edifici civili quello degli immobili industriali è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni per cui la stima di tali immobili potrà avvalersi del criterio del costo di riproduzione deprezzato.

Il criterio di stima prevede il reperimento di atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima ma, stante la stagnazione del mercato immobiliare e l'impossibilità di reperire atti di compravendita si farà riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Per la determinazione del valore degli immobili, noto il valore unitario in zona con edificio nuovo o in ottime condizioni si giunge alla stima utilizzando alcuni coefficienti.

I Coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

**C1 Coefficiente di destinazione**

**C2 Coefficiente di piano**

Per immobili civile abitazione ed uffici al p.t. il coefficiente di piano è pari a 0.97

Per magazzini e depositi il coefficiente di piano è pari a 1.00

PS1 il coefficiente di piano è pari a 0.90

**C3 Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione**

**C4 Coefficiente per infrastrutture, collegamenti e viabilità**

**C5 Pregi architettonici e/o costruttivi**

**C6 Immobile libero o locato - 1 immobile libero**



## Formazione dei lotti di vendita

### **1. Lotto 1 (Allegati nn.1,2,3 e 4- Foto n.1, 2, 3 e 4)**

**Ufficio su due piani in via D'Antona - Chiaravalle, con corte esclusiva e quota parte di antistante area urbana.**

#### **1.1. Ubicazione ed individuazione catastale**

##### Ubicazione

Città: Chiaravalle, Via D'Antona, numero civico 6.

Immobile posto a lato della strada Provinciale Castelferretti ed in prossimità del casello autostradale della A14.

Piano: PT e P1

##### Accessi

Si accede all'immobile direttamente da Via D'Antona, con una porta che si apre sulla corte esclusiva.

Nel locale che funge da ingresso si trova la scala interna che collega il primo piano.

##### Confini

L'immobile confina a Nord con la corte di proprietà insistente su via D'Antona, ad Est con la particella n.580 sub.15, a sud con la particella n.580 sub.11 e ad ovest con la particella n.580 sub.6.

##### Dati catastali

Comune: Chiaravalle

- Foglio 21 - particella 580, Sub. 5

cat. A/10, cl. 1, cons. 19.5 vani, R. €2.719,15

Via D'Antona piano T - 1

##### Intestazione:

prop.1/1

Comune: Chiaravalle

- Foglio 21 - particella 580, sub. 3

cat. F1, cons. 1199 mq. - Via D'Antona, piano T

##### Intestazione:

- Proprietà 54/1000

Tribunale di Ancona

Fallimento

R.F.n.30/2022



## 1.2. Descrizione dello stato di fatto

### **Descrizione complessiva e sintetica del bene**

Unico accesso al piano terra su via D'Antona che si apre su un locale d'ingresso su cui insiste la scala di accesso al piano primo.

Il piano terra consta di un ampio locale illuminato da una parete vetrata con affaccio su via D'Antona, da cui si accede ai due locali retrostanti.

A sinistra un locale adibito a refettorio e a destra un ripostiglio, un avambagno e un w.c.

Nel locale che funge da ingresso catastalmente è stato indicato uno spazio per monta persone mai installato.

Si accede al p.t. tramite una corte esclusiva che misura mq 406 circa per una profondità di ml 5.00 che funge da parcheggio privato.

Il piano primo, cui si accede con una scala interna, è composto da una sala d'attesa che comunica con i locali retrostanti tramite due accessi.

Il lato destro comprende: quattro uffici, un ripostiglio ed un wc; il lato sinistro comprende due uffici, due sale riunioni, ripostiglio e wc.

Il locale server, in comune, ospita i quadri elettrici e le discese dell'impianto di climatizzazione.

Il piano primo può essere diviso simmetricamente in due complessi.

### **Composizione interna**

#### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura**

L'immobile è stato edificato con struttura con elementi prefabbricati in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana rivestita con guaina impermeabile.

Gli interni sono con pareti tinteggiate di colore bianco, pavimenti in ceramica di granito 60x60, bagni con sanitari in vetro china e rivestimenti in ceramica bicolore.

Gli infissi interni sono con porte tamburate color bianco a scrigno nei servizi ed al piano primo sono infissi di pregio in cristallo.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetri con termo-camera.

Le scale di collegamento interne hanno la pedana dei gradini rivestita in granito di colore verde scuro.

Gli uffici del piano primo sono in buona parte illuminati da lucernai a tetto di forma lenticolare (a cupola), tale soluzione riduce i consumi energetici.





### **Dotazioni impiantistiche**

Gli impianti elettrici sono completi e l'impianto di climatizzazione è stato realizzato ponendo il gruppo tipo da 45 kW in copertura dove l'accesso è attuato con botola a tetto dotata di scala retrattile.

Attualmente non si può accedere al tetto e non è possibile visionare l'impianto.

Data l'età dell'installazione occorrerebbe mettere in funzione il gruppo per testarne l'efficienza e sapere se è ancora funzionante ma per tale prova occorre una rete elettrica funzionante.

### **Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto**

Il fabbricato di cui fanno parte i locali del Lotto 1, uffici, è di proprietà di più ditte ma non è stato costituito un condominio.

### **Superfici, altezze e volumi**

Entrando al p.t. c'è l'ingresso con la scala d'accesso al p.1 che misura mq 21 circa, e di qui si accede ad un ufficio che comunica con i servizi retrostanti. La superficie commerciale è di mq 117 circa per una superficie commerciale totale del piano terra di mq 138 circa.

L'altezza dei locali è di ml 2,70 e non ml 2,80 come indicato nella planimetria catastale.

Il piano primo con gli uffici che si raggiungono dalla sala d'attesa posta al termine della scala interna e, nella zona retrostante gli uffici, ha una superficie commerciale di mq 282,70 circa e un'altezza di ml 2,80.

Nella valutazione la superficie commerciale utile sarà di mq 270,00 circa per tenere conto del vano scala in detrazione (pari a mq 12,70).

Superficie complessiva mq 408 circa mentre catastalmente sono riportati mq 444.

La corte esclusiva adiacente al fabbricato è l'ingresso del Lotto 1 e che funge da parcheggio privato, misura mq 110,00 circa.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

L'immobile si presenta in condizioni molto buone sia internamente che esternamente.

Al piano primo una parete in vetro è stata distrutta ed andrà sostituita.

### **Ubicazione economica**

L'immobile si trova a lato della strada provinciale di Castelferretti in via d'Antona in un comprensorio di alcuni edifici commerciali.

A poca distanza casello autostradale della A14 (E35) e della strada statale 76 quindi in buona posizione.

La collocazione nel mercato immobiliare risente delle attuali condizioni negative di mercato che rendono possibile la vendita di immobili del terziario solamente con sconti molto elevati anche se il cespite 1 ha finiture e soluzioni di ottima qualità.

### 1.3. Dotazioni condominiali

Tutto il fronte dell'intero edificio che prospetta su via d'Antona insiste su una fascia di mq 1199 a lato strada che interessa il cespite n.1 per una quota pari a 54/1000.

### 1.4. Titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.2006/16 del 28/08/2006 Pratica Edilizia n.2002/20/CE rilasciato alla ditta \_\_\_\_\_ edificio produttivo commerciale.

DIA n.21345 del 28/11/2006 - 1 variante al PdC 2006/16

DIA n.13746 del 01/08/2008 - 2 variante al PdC 2006/16

DIA n.17120 del 16/09/2009 - 3 variante al PdC 2006/16

Viene definita l'unità "E" che corrisponde al Lotto 1 composta da un blocco uffici disposto su due livelli.

DIA n.24328 del 22/12/2009 - 4 variante al PdC 2006/16

La planimetria del primo solaio e piano terra è conforme alle planimetrie dell'accatastamento.

Certificato n.501 del 15/09/2011 per agibilità alla

Fgl.21, mappale 580, sub.5, per uffici e servizi vari, vani utili 12 accessori per superficie mq.447.

### Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per la eliminazione

L'immobile al piano terra e piano primo, allo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali ai sensi dell'art.19 comma 14 della L.122/2010 (G.U. n.176 del 30/07/2010).

Le planimetrie dei piani sono conformi alle planimetrie della 4° variante DIA 24328 del 22/12/2009.

### 1.5. Certificazione energetica

In corso di valutazione.

### 1.6. Descrizione dello stato di possesso

L'immobile è intestato alla ditta'

Tribunale di Ancona

Fallimento

R.F.n.30/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'immobile è stato acquistato dalla ditta con atto del  
30/12/2009 del Pubblico Ufficiale Campodonico Gianluca, sede a Sassoferrato, Rep.n.534.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### 1.7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

Non applicabile

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita**

Le visure e gli approfondimenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verrà effettuata dalla curatela.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

### 1.8. Individuazione proprietari nel ventennio

dal 30/10/2009 al 30/12/2009

Diritto di proprietà 1/1

Costituzione del 30/10/2009 - Pratica n.AN0232247 in atti 30/10/2009.

- dal 30/12/2009 - Diritto di

proprietà 1/1

Atto del 30/12/2009 - Pubblico Ufficiale Campodonico Gianluca - sede a Sassoferrato -  
Rep.534.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

7

### 1.9. Stima dell'immobile

L'immobile è in buone condizioni e rifinito bene con lucernari che illuminano molti uffici al piano primo ma attualmente il mercato è stagnante.

-Agenzia delle Entrate riporta per gli uffici un valore massimo in zona:

Vu = €/mq 730,00

-Il Borsino Immobiliare riporta un valore massimo:

Vu = €/mq 673,00

Valore mediato:

Vm = €/mq  $(730.00+673.00) \frac{1}{2} =$  €/mq 701.50

Si assume un valore unitario di stima:

V = €/mq 700,00

Coefficienti di destinazione:

Tribunale di Ancona

Fallimenti

R.F.n.30/2022

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

C1 = 1.00 per P.T. e P.1 (uffici)

0.30 per corte esclusiva

C2 = 0.97 per P.T.

1.00 per P.1

C3 = 1.00

C4 = 1.10

C5 = 1.15

C6 = 1.00

C tot = C3 x C4 x C5 x C6 = 1.00x1.10x1.15x1.00= 1.265

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Piano	Destinazione	Sup	C1	C2	Sup. Ragg. mq
PT	Ufficio	138,00	1.00	0.97	133.86
P1	Ufficio	270,00	1.00	1.00	270.00
PT	Corte esclusiva	110,00	0.30	1.00	33.00
PT	Corte comune	1199,00 x 0.054	0.10	1.00	6.50
		<b>Totale</b>	<b>Sup. Ragg.</b>		<b>443.36</b>

Valore Lotto 1

V = mq 443,36 x €/mq 700,00 x 1.265 = € 392.595,28

Si assume un valore di stima per il Lotto n.1 costituito da uffici al P.T e P1, corte esclusiva e corte condominiale, siti in via D'Antona 6/A, Chiaravalle, pari a:

**VS1 = €400.000,00 (euro quattrocentomila)**

8

Firmato Da: MENGHINI ALBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 11Pa30

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Lotto 1 - Ufficio in Via D'Antona - Chiaravalle

VS1 = €400.000,00



Il Tecnico Incaricato  
Ing. Alberto Menghini

Ancona, 11 novembre 2022



30

