



TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SEZIONE PROCEDURE CONCORDATARIE

Liquidazione giudiziale di Naspi Matteo S.r.l. - n. 6/2025



Valutazione beni immobili di proprietà



**Premessa**

Il sottoscritto ing. Stefano Fedecostante, con studio ad Ancona in via Togliatti, 2/s, iscritto all'Albo Telematico Nazionale dei C.T.U. al n. 789, ha ricevuto in data 13 giugno 2025, dal Curatore del procedimento in epigrafe indicato, avv. Claudia Montesi, incarico di compiere valutazione completa e particolareggiata dei beni immobili appartenenti alla procedura.

I quesiti posti al sottoscritto stimatore sono i seguenti:

Il perito dovrà provvedere a:

a) individuare specificamente i beni di proprietà del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari; descrivere i confini e procedere all'identificazione catastale dell'immobile/degli immobili, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza;

b) elencare e descrivere i beni, specificando:

- tipologia di ciascun immobile;

- ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno);

- contesto in cui ciascun immobile si trova (es. se facente parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.);

- caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

- accessi, confini e dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni;

c) identificare ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

d) verificare il titolo di proprietà di ciascun immobile e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali anche relativi a terzi estranei alla procedura;

e) descrivere lo stato del bene, chiarendosi se lo stesso sia nella detenzione/possesso da parte del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale, ovvero di terzi e con l'indicazione, se occupato, dai dati identificativi dell'occupante, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al decreto di liquidazione giudiziale e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata. Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

f) individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, specificando:

- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico);

- gravami che potranno formare oggetto di cancellazione a seguito di aggiudicazione derivante da procedura competitiva ovvero regolarizzati dalla procedura;

- vincoli e/o gravami non opponibili all'acquirente, specificando le ragioni della non opponibilità (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

g) fornire altre eventuali informazioni utili all'aggiudicatario e concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. Spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso e relative ai medesimi beni;
- h) individuare i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- i) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di esistenza di opere abusive, si dovrà:
  - chiarire se sia possibile la sanatoria, ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, stimando gli eventuali costi, che potranno essere considerati nella valutazione del prezzo;

- verificare se siano già state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verificare, ove non siano già state presentate istanze di condono e vi sia possibilità di presentazione da parte dell'aggiudicatario, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

l) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione dei medesimi lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni).

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati; in tal caso, potrà chiedere autorizzazione al Curatore, per procedere al frazionamento necessario per formare più lotti e dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- m) descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nei lotti di cui alla lettera g), indicando un paragrafo per ciascun immobile, intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.)";
- n) indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicare, altresì, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.).

Per ciascuno di tali ultimi elementi, dovrà essere precisato l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; eventuali dotazioni condominiali (es. Posti auto comuni, giardino ecc.);

- o) verificare se i beni pignorati siano o meno gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificare, altresì, che il diritto sul bene del soggetto sottoposto alla liquidazione giudiziale (ovvero ammesso a concordato) sia di piena proprietà ovvero se lo stesso sia gravato da alcuno dei suddetti titoli;

- p) verificare quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, quali siano e se vi siano eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- q) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, tenuto conto anche della possibile incidenza della condizione di regolarità/irregolarità amministrativa, ovvero dello stato libero o meno del bene, esponendo altresì i conseguenti adeguamenti e correzioni.

Tali adeguamenti dovranno essere indicati in maniera distinta, avuto riguardo: allo stato d'uso e di manutenzione del bene, allo stato di occupazione da parte di taluno, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, oltre che in considerazione della assenza di garanzia per vizi occulti, nonché in considerazione di eventuali spese condominiali insolute, della necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, di altri oneri o pesi;

dovranno altresì prefigurarsi le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti: 1) siano assunti dalla procedura; 2) siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale; 3) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- r) identificare, nel caso di quota indivisa, i comproprietari e valutare la sola quota di proprietà, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, come potrebbe essere separato in favore della

procedura; indicare i titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente l'apertura della procedura;

s) allegare almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione;

t) depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni dell'eventuale terzo occupante;

u) procedere ad accesso forzoso, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale e/o procedura concordataria e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al liquidatore della intenzione di procedere all'accesso forzoso; il medesimo liquidatore/curatore/commissario, a sua volta, formulerà istanza al G.D. per la relativa autorizzazione;

v) in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima, motivandone specificamente le ragioni e non con generici riferimenti a difficoltà di reperire la documentazione necessaria alla stima.

Inoltre:

1) al fine di consentire l'emissione del decreto di trasferimento da parte del giudice delegato, lo stimatore effettuerà:

- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza del certificato di agibilità;
- l'indicazione, nel caso di riscontrata difformità dal titolo edilizio rilasciato, della possibilità di sanatoria, con indicazione della tipologia di sanatoria azionabile e con quantificazione dei relativi costi da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;

- la verifica della regolarità catastale con segnalazione in perizia di eventuale difformità tra le risultanze della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate rispetto allo stato reale dei luoghi, con quantificazione dei costi per l'aggiornamento da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;

- La tipologia di approccio estimativo scelto e le motivazioni della scelta;

- L'applicazione, al valore di stima, dell'abbattimento per mancanza di garanzie per vizi.

- La verifica della presenza della trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale sui beni oggetto di procedura;

2) al fine di consentire la redazione del rogito notarile, lo stimatore effettuerà:

- la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza del certificato di agibilità;
- l'indicazione, nel caso di riscontrata difformità dal titolo edilizio rilasciato, della possibilità di sanatoria con indicazione della tipologia di sanatoria azionabile con quantificazione dei relativi costi da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima;

- la verifica della regolarità catastale con segnalazione in perizia di eventuale difformità tra le risultanze della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate rispetto allo stato reale dei luoghi, con quantificazione dei costi per l'aggiornamento da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. Nel caso di specie, la planimetria catastale deve essere corretta (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile.

- Verifica sulla esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio (o delle singole unità immobiliari) con segnalazione in perizia dell'eventuale mancanza, quantificazione dei costi di elaborazione da detrarre (per la quantificazione del valore da porre a base d'asta) al valore di stima. Nel caso di specie l'A.P.E. deve essere redatto (o con incarico diretto al CTU o con incarico conferito dall'aggiudicatario) prima dell'esecuzione del Rogito Notarile;

- La tipologia di approccio estimativo scelto e le motivazioni della scelta;

- L'applicazione, al valore di stima, dell'abbattimento per mancanza di garanzie per vizi.

- la verifica della presenza della trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale sui beni oggetto di procedura.

Alla presenza del Curatore avv. Claudia Montesi si è proceduto in data **13 giugno** u.s. ad esperire

sopralluogo presso l'immobile in oggetto, sito in via Fioretti, 7/a - Zona industriale Baraccola ad

Ancona.

### Identificativi catastali

I cespiti oggetto di valutazione, desunti da visura catastale aggiornata per nominativo della società in liquidazione integrata da elaborato planimetrico ed elenco subalterni, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona ai seguenti identificativi (**v. Allegato 1**):

#### ***Cespiti in Comune di Ancona***

| Rif | Catasto    | Foglio | Mappale | Sub. | Destinazione               | Consistenza | Rendita    |
|-----|------------|--------|---------|------|----------------------------|-------------|------------|
| 1   | Fabbricati | 141    | 166     | 1    | B.C.N.C. a tutti i sub     | -           | -          |
| 2   | Fabbricati | 141    | 166     | 2    | B.C.N.C. a tutti i sub     | -           | -          |
| 3   | Fabbricati | 141    | 166     | 3    | B.C.N.C. a tutti i sub     | -           | -          |
| 4   | Fabbricati | 141    | 166     | 4    | D/1 - Opificio             | -           | 3.400,00 € |
| 5   | Fabbricati | 141    | 166     | 5    | C/2 - Magazzino            | 57 mq       | 453,35 €   |
| 6   | Fabbricati | 141    | 166     | 7    | A/3 - Abitazione economica | 104 mq      | 355,06 €   |

Tutti i beni elencati sono in piena proprietà della società in liquidazione, senza presenza di comproprietari.

### **Provenienza e passaggi di proprietà - certificato storico ventennale**

Dall'esame della documentazione catastale storica (**v. Allegato 1**) si possono evidenziare i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio precedente alla data odierna.

#### **Dal 08.01.1997 (costituzione) al 10.03.2006**

L'insieme dei cespiti oggetto di valutazione, dalla data della sua costituzione catastale avvenuta il 08.01.1997 immediatamente a seguito della sua edificazione, era di proprietà della SOCIETÀ LOCAT LOCAZIONE ATTREZZATURE S.p.A. di Torino, C.F. 00499340016. La proprietà è rimasta invariata fino al 10.03.2006.

#### **Dal 10.03.2006 ad oggi**

L'immobile, in forza dell'esaurimento del contratto di leasing con cui la proprietà si era legata alla società in liquidazione giudiziaria, è passato dalla LOCAT S.p.a. alla società **Naspi Matteo S.r.l.** giusto atto di compravendita del 10.03.2006, Rep. 189159, MOD. UNICO 4212/06 COMPRAV. ANNULL. RIS. Voltura n. 6857.1/2006 - Pratica n. AN0038557 in atti dal 24/03/2006.

Alla data di dichiarazione della liquidazione, 05.02.2025, la proprietà era invariata.



### **Descrizione cespiti**

**Inquadramento generale.** Gli immobili da valutare costituiscono parte di un capannone di più ampie dimensioni con corte esterna esclusiva situato nel comune di Ancona, via Fioretti 7/a, in zona tipicamente commerciale/artigianale al confine sud-est del territorio comunale.

Il centro del Comune di Ancona è distante circa 10 chilometri.

L'area di sedime del fabbricato è localizzata all'interno della prima zona commerciale/produttiva che si incontra entrando nel Comune di Ancona a sud, la più recente in termini di edificazione, in aderenza al confine con i Comuni di Camerano e Osimo, area lottizzata al termine degli anni 90 - primi anni 2000.

In particolare la posizione dell'immobile può dirsi, in relazione a tipologia e destinazione, decisamente favorevole, stanti la vicinanza all'autostrada Adriatica A14 il cui svincolo "Ancona Sud" dista circa 2 km e l'adiacenza alla SS16 che rendono di fatto il compendio ben interconnesso alla rete di traffico pesante principale.

I cespiti occupano la metà di un capannone di più ampie dimensioni, in parte a due piani, di forma rettangolare allungata a due campate affiancate, con struttura in c.a.p. tamponata con pannellature termicamente isolate e rifinite esternamente con texture di tipo ghiaioso su matrice cementizia. L'unica presenza di elementi strutturali all'interno dell'area destinata all'opificio è costituita da un pilastro centrale: ciò rende particolarmente funzionale lo spazio interno che può essere percorso ed adoperato con libertà di realizzare plurimi layout operativi senza ostacoli.

La copertura sostenuta da tegoli portanti prefabbricati è assicurata da elementi opachi curvi intervallati da elementi traslucidi in plexiglas che lasciano entrare la luce solare coadiuvando gli infissi esterni che sono alti, in alluminio di colore scuro con vetrocamera, del tipo a finestra quadrata, altrimenti insufficienti a garantire da soli adeguata illuminazione interna.

La medesima tipologia di infissi è riprodotta, intensificandone il passo, per la porzione a due piani addossata sul lato ovest di ingresso principale, ove sono localizzati al piano terra gli uffici di asservimento all'attività ed al piano primo un'unità destinata ad abitazione per il custode.

Gli accessi al fabbricato sono assicurati da grandi porte metalliche sezionali, una per ogni lato, la cui principale sul fronte principale ha larghezza 6,00 ml, oltre che da porte pedonali, una sul fronte principale (lato ovest) prospiciente via Fioretti e l'altra sul lato sud.

La copertura dell'opificio è arricchita da elementi in cassettoni con pannelli in cartongesso che rivestono internamente i tegoli, alloggiando i corpi illuminanti e permettono il passaggio di cavi impiantistici.

La corte pertinenziale del fabbricato, che lo cinge da ogni lato con buona ampiezza, ad eccezione del lato nord in aderenza con l'altra metà, è trattata ad asfalto oltreché recintata su tutto il perimetro con muretto di base in c.a. e recinzione metallica verniciata, è censita ai subalterni 1 e 3 ed è accessibile mediante due cancelli metallici carrabili scorrevoli, ampi 6,00 ml con interposto cancello a battente per l'utenza pedonale.

Il subalterno 1, tangente al fabbricato sui lati ovest, sud e est, costituente bene comune non censibile a tutti i sub, costituisce la corte utilizzabile e carrabile del fabbricato mentre il subalterno 3 è una fascia allungata adiacente al lato est del subalterno 1, di stessa lunghezza, che pur se denominata nell'elenco subalterni "STRADA E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO" è ad oggi un terreno incolto situato al di fuori della recinzione esistente che non la rende direttamente collegata al compendio.

**Descrizione particolare e consistenze.** La parte di capannone oggetto di stima è la metà situata all'estremità sud del fabbricato, dotata di porzione a due piani per parte della sua ampiezza addossata sul lato ovest e con altezza complessiva pari a 7,55 ml sotto controsoffitto del tegolone e 8,90 ml sotto il colmo dell'elemento curvo di copertura. L'altezza della porzione a due piani è pari a 2,57 ml sotto controsoffitto per il piano terra destinato ad uffici e 2,90 ml per la porzione al piano primo sotto controsoffitto.

L'ampiezza commerciale complessiva del piano terra è pari a **972 mq** di cui 855 mq per la porzione destinata ad opificio, 95 mq per gli uffici e 22 mq per locali spogliatoio ed igienici per i lavoratori. Il tutto è censito al sub. 4.

Il piano primo è pari ad ulteriori **165 mq** di cui 60 mq destinati a magazzino (censito al sub. 5) e 105 mq destinati ad abitazione economica (censita al sub. 7).

La corte esterna asfaltata e recintata sopra descritta (censita al sub. 1) è ampia complessivamente **631 mq**, mentre il frustolo di terreno incolto adiacente al lato ovest della corte (censito al sub. 3) è ampio **151 mq**.

La suddivisione interna dei locali prevede un'ampia area destinata ad opificio al piano terra, pavimentata in battuto di cemento con finitura tipicamente industriale lisciata al quarzo.

All'interno sono presenti alcune parti di scaffalature e pareti amovibili in pannelli sandwich e vetro a mezza altezza che individuavano diverse aree di lavorazione e che sono residuali dell'ultimo utilizzo del cespite.

I vani destinati ad uffici sono completi di servizio igienico destinato agli operatori e rifiniti con pavimenti in piastrelle in ceramica con rivestimenti in bagno ad altezza di circa 2 ml. Le pareti sono tinteggiate a civile, i controsoffitti in elementi modulari tipici da ufficio alloggianti i corpi illuminanti.

Gli spogliatoi e servizi igienici per le maestranze operative dell'opificio sono costituiti da vari vani completi di doccia e sanitari con piastrelle di rivestimento in ceramica.

La rampa scala che collega i due piani imboccabile dal vano di ingresso e accoglienza (censito al sub. 2) del piano terra, è rifinita in elementi di granito con balaustra in legno.

Il locale al piano primo destinato a deposito (censito al sub. 5) è al grezzo mentre l'adiacente unità immobiliare abitativa (censita al sub. 7) è rifinita economicamente, con piastrelle in ceramica e rivestimenti nel bagno e in cucina, pareti e controsoffitti tinteggiati a civile, infissi in alluminio scuro con vetrocamera come nel resto del fabbricato.

Il cespite è dotato di tutti gli impianti necessari all'attività all'interno svolta, elettrico ed idrico, di riscaldamento ed acqua calda sanitaria nella porzione destinata ad uffici ove i corpi scaldanti sono a coil alimentati da caldaia murale a gas metano. L'abitazione è provvista di impianto di riscaldamento gestito da caldaia murale a gas e radiatori in acciaio a parete. Alcune pareti della stessa rivolte verso l'esterno sono rivestite in cartongesso con interposto materiale isolante per aumentarne l'inerzia termica e la coibentazione.

L'impianto elettrico dell'opificio e le linee di alimentazione sono a vista con canalizzazioni metalliche in quota. Tutti gli impianti appaiono in soddisfacenti condizioni manutentive, apparentemente asserventi con i vigenti dettami normativi. E' presente impianto antincendio con idranti esterni perimetrali, impianto di rilevazione fumi.

Con ogni probabilità, essendo l'immobile inutilizzato da tempo, tali dotazioni vanno revisionate e dotate di nuovo collaudo ove necessario.

Nel complesso l'immobile può definirsi in soddisfacente stato conservativo.

#### Stato di occupazione immobile

L'unità immobiliare è risultata alla data di sopralluogo libera da occupazione. All'interno erano presenti alcuni beni di magazzino residui dall'occupazione precedente ed alcuni arredi.



**Controllo atti abilitativi fabbricato ed inquadramento urbanistico (v. Allegato 2)**

L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea D di PRG in ZTO ZT21.

Si è proceduto in data 11.07.2025 ad esperire accesso agli atti urbanistici relativi all'immobile di qua, al fine di valutarne la regolarità urbanistica.

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione edilizia n. 33 del 03.03.1994 asseverante la "costruzione di capannone industriale - artigianale nei lotti 31-32 della zona PIP Baraccola" e successiva Variante prot. 79596 del 13.09.1996.

A seguito di tali atti abilitativi agli atti non risulta esser stata richiesta agibilità. Il capannone ne è stato pertanto privo fino al 2016, pur se utilizzato.

Mediante CILA prot. 38370 del 15.03.2016 sono state asseverate alcune opere interne e prospettive di manutenzione straordinaria. Nel dettaglio, come descritto nella relazione tecnica a cura del progettista (Allegato 2):

- *Realizzazione di protezione antincendio delle strutture portanti del capannone ricadenti all'interno della proprietà Naspi (copponi di copertura; travi secondarie di appoggio dei copponi; pilastri; intradosso solai);*
- *protezione antincendio della parete a confine con l'adiacente proprietà;*
- *protezione antincendio della parete di separazione con la zona uffici e abitazione posta all'interno della proprietà;*
- *opere di finitura generali e di tinteggiatura;*
- *opere impiantistiche consistenti nella realizzazione di una rete di rilevazione fumi.*

*Inoltre, si regolarizza l'uso di una porzione del piano primo come abitazione custode con modifica d'uso all'interno dell'ambito aziendale da ufficio ad abitazione ai sensi dell'art. 6 -U3/1 delle NTA di PRG.*

*Al fine di regolarizzare, inoltre, l'uso dell'abitazione posta al primo piano della zona uffici, si prevedono i seguenti interventi:*

- *apertura di una finestra delle dimensioni di cm 100x125 sul prospetto principale al fine del rispetto dei parametri minimi illuminotecnici per l'ambiente cucina; realizzazione di una zona controsoffittata ad altezza pari a m 2,40 della zona di passaggio in corrispondenza della zona di ingresso all'abitazione.*

*La nuova finestra che verrà aperta avrà colorazione e caratteristiche del tutto simili a quelle già esistenti.*

*Con la presente pratica si regolarizzano anche alcune difformità rispetto al titolo edilizio originale nella suddivisione interna della zona uffici/servizi posta a piano terra dell'immobile e dell'abitazione posta al primo piano.*

A seguito di confronto tra la situazione riscontrata in fase di sopralluogo e quella emersa dall'analisi degli atti abilitativi urbanistici sopra citati, anche mediante rilievo planimetrico eseguito sul posto, non sono emersi dettagli che potessero far presagire difformità interne in materia urbanistico/edilizia al di fuori dei limiti di tolleranza stabiliti dal Testo Unico DPR 380/2001.

Emerge invece che il subalterno 3, descritto a pag. 6 del presente elaborato, costituiva nella Concessione Originaria area di "Parcheggio privato ad uso pubblico" e pertanto era uno standard urbanistico necessario da asservire per l'edificazione dello stabile.

Esso è ad oggi non utilizzabile poiché l'area è incolta e pertanto andrebbero reperiti all'interno del lotto asfaltato 66 mq per l'assolvimento di tale standard.

Sul fronte principale del fabbricato sono presenti due ingressi carrabili ed uno pedonale mentre nella concessione originaria era stato asseverato un solo ingresso carrabile sul lato sinistro.

Sul retro invece non vi sono ingressi ma nella concessione ve ne erano due carrabili per raggiungere la strada ed il parcheggio privato uso pubblico mai realizzati.

La planimetria catastale presenta invece piccole discrasie rispetto all'omologa urbanistica ed allo stato dei luoghi.

Al piano terra non è stata rappresentata una finestra sul fronte principale né il pilastro centrale del laboratorio né gli uffici all'interno dello stesso. L'altezza non è stata rappresentata.

**Il sottoscritto stima una spesa di € 3.000 per regolarizzare queste discrasie che si provvederà a detrarre dal valore del fabbricato di seguito calcolato nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale**

### Elenco gravami

In base a quanto risulta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso cui si è condotta in data 03.07.2025 ispezione ipotecaria per nominativo giuridico della società in liquidazione con rilascio del certificato sintetico e delle relative note, sui cespiti oggetto di stima risultano ad oggi iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli in ordine cronologico (v. **Allegato 3**):

1. ISCRIZIONE CONTRO 27.10.2016 REG.PART. 3309 REG.GEN. 20249

Pubblico ufficiale Notaio Nicolò Carlo Rep. 1072/747 del 21.10.2016 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **Banca di Filottrano Credito Cooperativo di Filottrano e di Camerano - società cooperativa** con sede a Filottrano (An) contro **Naspi Matteo S.r.l.** Capitale € 450.000,00, Tasso di interesse annuo 3,997%, Totale € 675.000,00 - Durata 15 anni.

Colpisce i sub. 4-5-7 (e di conseguenza i relativi beni comuni non censibili pur se non elencati)

2. ISCRIZIONE CONTRO 25.11.2024 REG.PART. 3692 REG.GEN. 25448

Pubblico ufficiale Tribunale di Mantova Rep. 503 del 29.04.2023 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **Molino Pasini Spa** con sede a Marcaria (Mn) contro **Naspi Matteo S.r.l.** Capitale € 65.067,63, Totale € 105.000,00.

Colpisce i sub. 4-5-7 (e di conseguenza i relativi beni comuni non censibili pur se non elencati)

3. TRASCRIZIONE CONTRO 25.02.2025 REG.PART. 2495 REG.GEN. 3709

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Rep. 6 del 30.01.2025 – ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della **Massa dei creditori della Naspi Matteo S.r.l.** contro **Naspi Matteo S.r.l.**

Colpisce i sub. 4-5-7 (e di conseguenza i relativi beni comuni non censibili pur se non elencati)

## Valutazione

Note preliminari. Al fine di determinare il valore di libero mercato del cespite in oggetto, si è proceduto ad eseguire due tipologie di stima come di seguito specificato.

La **stima classica a valore venale** dell'unità immobiliare considerata, si effettua adottando parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche simili dedotti dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI, dal sito specializzato "Borsino Immobiliare" o da altre banche dati del settore, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con edifici dalle medesime caratteristiche posti in vendita o recentemente compravenduti nelle vicinanze (cd. "comparabili significativi").

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [*"Stima degli immobili: metodologia e pratica"* - Carnevali, Curatolo, Palladino - 2010].

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici, e simili comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%**;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e simili non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie della corte di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite, tali percentuali nel caso di corti non recintate verranno ridotte della metà;
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte, e assimilati non abitabili), ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%** qualora direttamente comunicanti con i

vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

Tali coefficienti, a scelta dello scrivente, possono ove necessario essere integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, riportati in ultima colonna al nome di "coefficiente di età, qualità e stato".

Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate.

Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito fino a un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

La **stima per capitalizzazione dei redditi**, invece, assurge alla definizione di stima analitica e si basa sul concetto fondamentale che un bene vale in funzione di quanto può rendere e che un operatore economico investe il suo capitale in una certa impresa in funzione del reddito che il cespite potrà fornire. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto a un tasso prefissato.

Calcolando come reddito derivante dall'immobile la sua ipotetica locazione, si procede determinando il canone mensile tramite la consultazione dei prezzi di mercato per la locazione di appartamenti con caratteristiche e dimensioni simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.



RATA DEL CANONE ANTICIPATA: "---" €

CANONE ANNUO DI LOCAZIONE ANTICIPATO (di seguito denominato  $C_a$ ): "---" € x 12 mesi

Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente; per tener conto degli interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate si assume un saggio di interesse  $r = 1\%$  e mediante la formula del canone annuo posticipato si ottiene:

$$C_p = C_a \left[ n + \frac{(n+1)}{2} r \right]$$

in cui:

$r$ : saggio di interesse

$n$ : numero di anticipazioni nell'anno (12 mesi/numero mesi della rata anticipata)

$C_a$ : Canone annuo anticipato

$C_p$ : Canone annuo posticipato (reddito annuo lordo)

Dalla applicazione della precedente e dalla definizione di  $C_a$  data sopra si ottiene:

$$C_p = \text{"---"} \text{ €} \times 12 \text{ mesi} \times [1 + 0,01]$$

Da tale valore occorre detrarre le spese dovute a I.M.U., manutenzione, direzione e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazione incendi e conto terzi.

Tale importo può essere valutato nell'ordine del 25% ottenendo il seguente Reddito Annuo Netto:

$$\text{Reddito Annuo Netto } R_n = C_p \times 0,75$$

Fissato un saggio di capitalizzazione "i" desunto caso per caso da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di stima, il valore della stima a rendita risulta pari a:

$$V_r = R_n / i$$

L'ottenimento del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di valutazione, così come sopra descritto, sarà quindi perseguito effettuando la media aritmetica dei risultati conseguiti utilizzando i due metodi di stima sopra citati.

Comune di Ancona

Stima a valore venale

Da indagini condotte tramite la consultazione delle Banche dati dell'Agenzia del Territorio – OMI si apprende che per il Comune di Ancona, Zona Periferica D5, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari per immobili con destinazione commerciale risultano, al secondo semestre 2024

(v. Allegato 4):

| Capannoni tipici           | Uffici                       |
|----------------------------|------------------------------|
| Min. 275 €/mq (sup. lorda) | Min. 950 €/mq (sup. lorda)   |
| Max. 400 €/mq (sup. lorda) | Max. 1.300 €/mq (sup. lorda) |

Eseguendo inoltre l'indagine sul sito specializzato "Borsino immobiliare", sono state reperite per il Comune di Ancona, zona LOCALITÀ BARACCOLA, le quotazioni al metro quadrato di unità immobiliari destinate a "capannoni tipici" ed "uffici" che per fabbricati in buono stato conservativo, risultano (al mese di luglio 2025) (v. Allegato 4):

| Capannoni tipici           | Uffici                       |
|----------------------------|------------------------------|
| Min. 196 €/mq (sup. lorda) | Min. 819 €/mq (sup. lorda)   |
| Max. 384 €/mq (sup. lorda) | Max. 1.142 €/mq (sup. lorda) |

Per raffinare ancora la scelta del valore unitario più idoneo per i cespiti in oggetto, si analizzano due comparabili reperiti sui siti di vendita specializzati. Il primo inerente al capannone adiacente a quello in oggetto, posto in vendita ad € 410,00/mq, ed il secondo relativo al capannone stesso oggetto di stima.

Esso infatti, immediatamente prima l'istanza messa in liquidazione depositata dai terzi sopra citati presso il Tribunale di Mantova, era stato messo in vendita per una cifra pari a € 528,00/mq.

Entrambi gli annunci hanno dato esito di vendita infruttuoso alla data odierna, segnale che la valorizzazione è al di fuori dei valori di mercato.

Tenuto conto di tali circostanze, del fatto che il sottoscritto in qualità di stimatore per una precedente procedura concorsuale nelle vicinanze ha di recente stimato un immobile di tipologia simile adoperando un valore unitario pari ad € 220,00/mq pur se con alcune problematiche di tipo

burocratico, nel caso in esame si stabilisce di utilizzare un valore unitario di poco superiore a quello minimo in quanto l'appetibilità dei cespiti per tipologia, ampiezza e contingenza economica del periodo, risulta piuttosto contenuta, principalmente perché in zona sono presenti un buon numero di immobili in vendita o in affitto, segnale di una forte offerta a fronte di una domanda decisamente inferiore.

Stanti tali considerazioni, pertanto, tenendo conto della tipologia di immobile e della posizione, si utilizzerà un valore unitario, per la porzione ad opificio e per il magazzino al piano primo di cui al subalterno 5, pari a **330 €/mq.**

Quanto agli uffici al piano terra, trattandosi di fatto di locali ad asservimento della sottostante attività commerciale e non alienabili in modo indipendente, il sottoscritto, secondo la propria esperienza e basandosi su indagini effettuate in immobili di medesima tipologia compravenduti nelle vicinanze, stima per gli stessi un valore unitario di poco inferiore alla metà del minimo della forbice e pertanto pari a **450 €/mq.**

Lo stesso valore viene assegnato alla abitazione, assimilabile nelle finiture e nelle dotazioni agli uffici ed infatti porzione originariamente concepita proprio come ufficio.

Quanto alla corte di cui al subalterno 3, essa verrà conteggiata al 30% della sua ampiezza poiché di fatto ad oggi non utilizzabile e necessitante di numerose opere per poter essere uniformata nelle finiture e nell'uso a quella asfaltata censita al subalterno 1.

#### Calcolo superfici omogeneizzate e consistenze commerciali

Trattandosi, come da descrizione, di immobili in stato conservativo soddisfacente, si utilizzerà un coefficiente di età, qualità e stato pari ad 1. Quanto alla corte di cui al subalterno 3, essa verrà conteggiata al 30% della sua ampiezza poiché di fatto ad oggi non utilizzabile e necessitante di numerose opere per poter essere uniformata nelle finiture e nell'uso a quella asfaltata censita al subalterno 1. Le verrà pertanto assegnato un coefficiente di età qualità e stato pari a 0,30

Il valore venale del cespite che scaturisce da tale stima è pertanto:

|                       | Piano | Sup. lorda | Coeff. omogeneizz. | Coeff. età qualità stato | Superf. ragguagliata di calcolo |
|-----------------------|-------|------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Opificio e magazzino  | T-1   | 937        | 1                  | 1                        | <b>937</b>                      |
| Uffici ed abitazione  | T-1   | 200        | 1                  | 1                        | <b>200</b>                      |
| Corte asfaltata sub.1 | T     | 631        | 0,10               | 1                        | <b>63</b>                       |
| Corte incolta sub. 3  | T     | 151        | 0,10               | 0,30                     | <b>5</b>                        |

$1.005 \text{ mq} \times 330 \text{ €/mq} + 200 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} \sim \mathbf{422.000 \text{ €}}$

#### Stima per capitalizzazione dei redditi immobile

Stimando per il compendio un canone locativo mensile di **€ 2.200/mese**, desunto dai valori suggeriti dall'Agenzia del Territorio – OMI per la zona in oggetto incrociati a informazioni reperite dallo scrivente presso agenzie immobiliari della zona, si ottiene un CANONE ANNUO ANTICIPATO pari a  $\text{€ } 2.200 \times 12 \text{ mesi} = 26.400 \text{ €}$ .

Mediante il procedimento matematico citato in premessa, applicando le formule già espresse, si ottiene un CANONE ANNUO POSTICIPATO pari a  $26.400 \text{ €} \times 1,01 = 26.664 \text{ €}$  ed un relativo REDDITO NETTO pari a  $26.664 \text{ €} \times 0,75 = 19.998 \text{ €}$ .

Ritenuto congruo fissare il saggio di capitalizzazione per tale immobile a **i = 5%**, quindi, il valore del cespite calcolato per capitalizzazione dei redditi è:

$V_r = R_n / i = 19.998 / 0,05 \sim \mathbf{400.000 \text{ €}}$

#### **Conclusioni**

Il valore più probabile di libero commercio alla data odierna dell'unità immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di perfetta regolarità urbanistica e catastale, sarebbe pertanto pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con le due stime sopra effettuate, cui però vanno detratti i costi quantificati a pag. 10 del presente elaborato per regolarizzare le discrasie riscontrate:

**VALORE DI LIBERO COMMERCIO UNITÀ IMMOBILIARI RIF. 1-2-3-4-5-6**

$[(422.000 \text{ €} + 400.000 \text{ €}) / 2] - 3.000 \text{ €} = \mathbf{408.000 \text{ €}}$

**(quattrocentottomila euro)**

### Suddivisione del patrimonio immobiliare in lotti

Tenendo conto della tipologia di immobili, della loro disposizione e consistenza, il sottoscritto ritiene che la vendita debba essere eseguita in lotto unico.

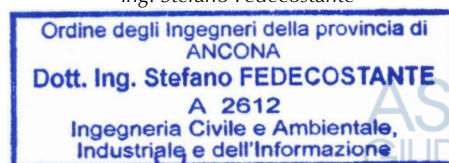
### APE

Non è presente l'APE per i due subalterni che ne dovrebbero esser dotati.

Il sottoscritto quantifica in € 400,00 la spesa per la redazione dell'APE del Capannone con uffici e € 250,00 la spesa per quello relativo all'appartamento.

Ancona, 24 luglio 2025

Il tecnico incaricato dalla procedura  
ing. Stefano Fedecostante



Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Atti urbanistici di riferimento

Allegato 3: Elenco gravami

Allegato 4: Valori unitari di riferimento, OMI, Borsino immobiliare

### Dichiarazione di responsabilità dell'Esperto stimatore e prescrizioni di utilizzo del presente elaborato

In merito alle valutazioni riguardanti la situazione urbanistica/catastale/strutturale, le difformità, le modalità e i costi delle eventuali sanatorie degli immobili stimati si fa presente che esse scaturiscono da indagini, accessi agli atti e colloqui eseguiti dall'Esperto alla data di perizia. Parimenti i costi ritenuti necessari per le pratiche di sanatoria sono una stima di massima ipotizzata dall'Esperto secondo la propria esperienza e/o i dettami concordati al momento con i tecnici di turno degli Enti con cui lo stesso ha avuto modo di interloquire, i quali in nessun caso rilasciano certificazioni scritte o simulazioni di calcolo preventive e vincolanti su tali argomentazioni.

Stante l'usuale tempistica che di norma prevede lunghi intervalli di tempo tra la redazione della stima e la reale alienazione del bene, durante i quali possono variare le normative edilizie, le tariffe, lo stato manutentivo e finanche le interpretazioni e gli interlocutori, l'Esperto declina ogni responsabilità in merito all'aggiornamento ed alla attualità – attuabilità delle informazioni riportate nel proprio elaborato peritale, nonché all'eventuale esistenza di ulteriori pratiche edilizie presenti presso gli Enti al momento di redazione della stima, dall'Esperto non reperite poiché non consegnategli dalle Autorità per qualsivoglia motivazione.

Il presente elaborato è stato redatto dall'Esperto ai soli fini di utilizzo intrinseco alla procedura indicata in epigrafe, compilato secondo le specifiche richieste ed esigenze impartite dal quesito a lui posto. Se ne vieta pertanto la riproduzione, l'utilizzo e la diffusione all'esterno della procedura senza la sua preventiva autorizzazione, anche per evitarne errate interpretazioni o deduzioni che potrebbero scaturire in altri ambiti.







