

Spett.

c.a. Liquidatore dott. Mauro Sebastianelli

Oggetto: **Aggiornamento** alla relazione di stima di beni immobili di proprietà della
con sede in Osimo Stazione via Maestri del Lavoro n. 12 e
dell'immobile in leasing, di cui la stessa è utilizzatrice.

PREMESSA

La si occupa di commercializzare metalli ferrosi e non, che rivende a ditte che li trasforma in materiali finiti o semi finiti. In particolare le merci trattate sono barre in metallo, sia acciaio che ottone od anche rame, che vengono trasformate in viti, bulloni o altri oggetti.

L'attività svolta richiede una grande superficie per lo stoccaggio della merce, che viene conservata interamente in Osimo Stazione in via Maestri del Lavoro n. 12. In questo sito ci sono due grandi capannoni destinati allo stoccaggio dei beni, collegati fra loro, una zona uffici sulla parte anteriore e una grande corte, che circonda completamente il fabbricato.

Il criterio di stima adottato per gli immobili è quello del valore di mercato per beni similari, tenendo conto del loro stato d'uso.

Immobili

Capannone industriale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:

- 1) Foglio 34 particella 318 sub 13-14 - cat. D/8 - rendita € 13.382,20 – via Maestri del Lavoro n. 12 – piano T-1
Intestatario: con sede in Osimo – proprietà 1/1
- 2) Foglio 34 particella 318 sub 15-16 – cat. D/8 – rendita € 18.378,00 – via Maestri del Lavoro n. 12 – piano T-1
Intestatario: con sede in Brescia – proprietà per 1/1

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai punti **1 e 2** costituiscono il complesso industriale sito in Osimo Stazione via Maestri del Lavoro n. 12. Questi immobili sono di recente costruzione per la parte in leasing e un po' meno recente per la porzione di sinistra. Essi rappresentano un sito produttivo interessante, sia per la vicinanza all'asfalto autostradale di Ancona Sud, sia per la possibilità di essere frazionati in più unità distinte. La disponibilità di aree scoperte per la manovra dei mezzi pesanti e le porzioni ad ufficio su due piani poste anteriormente, rendono il complesso adatto a più utilizzi. Inoltre si sottolinea la qualità superiore alla media del capannone di destra, il quale, pur essendo di tipo industriale, ha una grande altezza interna e una copertura con sheld, che permettono un'illuminazione naturale ottimale. I capannoni hanno la struttura portante con pilastri e travi in c.a.p., la copertura è per la porzione più datata in travi ad y che sorreggono dei pannelli in c.a.p. alternati a porzioni trasparenti, la porzione di capannone più recente, come già detto, ha la copertura con travi ad y e sheld. Entrambi i capannoni sono in ottime condizioni, non abbisognano di alcun intervento manutentivo e anche la corte pavimentata esterna che lo circonda è in ottime condizioni. Tutte le campate sono inoltre dotate di carri gru a ponte, utilizzati dall'attuale proprietà per movimentare la merce a magazzino ed inoltre il pavimento ha una portata superiore alla media, in quanto destinato fin dall'origine a sopportare carichi elevati, a causa della sua natura di magazzino per materiali ferrosi. Sono inoltre presenti diverse porte industriali su tutti i lati, escluso l'anteriore. Gli infissi esterni degli uffici sono tutti in alluminio, preverniciato per la parte meno recente e del tipo satinato per la parte più recente. Una particolarità del complesso è la realizzazione del porticato a tutta altezza sulla parte frontale, che assolve più ad una questione estetica che non meramente funzionale. L'uso fatto finora dei capannoni, ne ha permesso l'ottimale conservazione, considerato che le merci vengono spostate con i carri ponte, che non ci sono macchinari e quindi non ci sono emissioni di qualsiasi tipo. Gli uffici posti nella parte anteriore rispondono alle esigenze di attività con più addetti e allo stato attuale sono sovradimensionati. Le finiture sono ordinarie per gli uffici più datati e di qualità più elevata per quelli più recenti, dove sono state utilizzate pareti in vetro e armadi divisorii degli ambienti. Nel complesso l'immobile risulta in condizioni di conservazione ottimali, con adeguati spazi interni e di dotazioni di uffici, corti ben realizzate e pavimentate, che consentono un utilizzo pieno del bene. Si segnala da ultimo, qualora sia di interesse, la presenza di una bascula per autoarticolati sul lato sinistro.

Commerciabilità

Sicuramente nessuno a dicembre dell'anno scorso avrebbe potuto immaginare ciò che poi è avvenuto e che ancora sta imperversando in gran parte del mondo. L'emergenza COVID-19 ha cambiato il mondo e distrutto una fetta di economia di cui ancora non siamo pienamente coscienti. Il blocco totale delle attività turistico-ricettive e parziale di quelle manifatturiere, ha provocato dissesti enormi. Ad oggi la libertà di movimento è ancora limitata e non è chiaro quando essa sarà ripristinata totalmente. Questo ha acuito una crisi generalizzata già grave, che in Italia ha prodotto centinaia di migliaia di chiusure di attività.

In questo momento non ci sono molte richieste di edifici industriali e comunque coloro che cercano una nuova localizzazione, hanno budget limitati e provano ad acquistare a basso e bassissimo prezzo. In questo contesto rimane difficile collocare un complesso industriale come quello in stima, vuoi per il taglio relativamente grande e vuoi per la sua qualità intrinseca, superiore alla media delle offerte sul mercato. Il complesso è diviso in due porzioni separate a causa dei diritti di proprietà attuali, in cui abbiamo una porzione di proprietà e una porzione in leasing. Anche le corti sono separate e seguono i capannoni. Vi è la possibilità quindi di vendita separata e forse questo potrebbe essere un motivo in più per giungere al risultato richiesto, ma paradossalmente penso che la cosa migliore sia quella della vendita complessiva. Se guardiamo all'elaborato planimetrico, vediamo come sulla corte sub 13, a servizio del capannone sub 14, si aprano le porte posteriori del sub 16. Questo significa che in caso di vendita frazionata si dovrebbero chiudere le porte posteriori del sub 16, con relativi costi e diminuzione del valore del sub 16. Questo perché, al di là dei costi diretti per la modifica, i mezzi che dovessero caricare/scaricare merci nel sub 16, non potrebbero fare il giro ma si dovrebbero muovere in retromarcia fino al piazzale anteriore. Il capannone sub 13 sarebbe meno svantaggiato per la relativa grandezza del suo piazzale, che permette una maggiore libertà di manovra. Ritengo quindi che, ove possibile, sia da preferire la vendita complessiva.

Valutazione degli immobili

La valutazione viene calcolata considerando la vendita del complesso aziendale produttivo nella sua interezza e a prezzo di mercato.

	sup.	€/mq	importi
superficie coperta intera porzione capannone 1997	2097,00	380,00	€ 717.174,00

STUDIO TECNICO
Geom. Maurizio Paciarotti
 Via Jugoslavia, 13/b - 60035 Jesi (AN)

di cui porzione ad uso uffici al piano Terra	283,80	100,00	€ 25.542,00
uffici al P. 1°	283,80	480,00	€ 122.601,60
portico frangisole	139,60	400,00	€ 50.256,00
corte pavimentata	2826,00	55,00	€ 139.887,00
area a verde	210,00	20,00	€ 3.780,00
		TOTALE	€ 1.059.240,60

	sup.	€/mq	importi
superficie coperta intera porzione capannone 2008	3365,40	450,00	€ 1.362.987,00
di cui porzione ad uso uffici al piano Terra	182,28	100,00	€ 16.405,20
uffici al piano 1°	182,28	550,00	€ 90.228,60
corte asfaltata	2700,00	55,00	€ 133.650,00
area a verde	533,00	20,00	€ 9.594,00
		TOTALE	€ 1.612.864,80

La somma dei valori per entrambi i capannoni è pari a € 2.672.105,40, che viene arrotondato a **€ 2.650.000,00** (diconsi € duemilioneiseicentocinquantamila/00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 15/07/2020

Il Tecnico

Geom. Maurizio Paciarotti

Maurizio Paciarotti

STUDIO TECNICO

Geom. Maurizio Paciarotti

Via Jugoslavia, 13/b - 60035 Jesi (AN)

TRIBUNALE DI ANCONA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2020, il giorno del mese di luglio in Ancona in Tribunale

avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Geom. Maurizio Paciarotti nato a Jesi (AN) il 11 Febbraio 1962 ed ivi domiciliato, con studio professionale in via Jugoslavia 1/bis, Carta di Identità n° AU1964068 rilasciata dal Comune di Jesi in data 21 Giugno 2014, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'elaborato peritale che precede redatto su n. pagine compresa la presente.

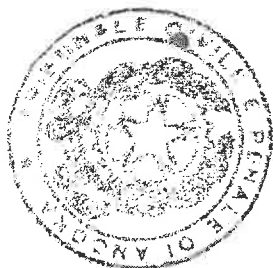
Previe le ammonizioni di legge, il comparente presta il giuramento, pronunciando le parole:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA”.

Letto, confermato e sottoscritto.

Maurizio Paciarotti

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Maria Lucia Carloni





STUDIO TECNICO
Geom. Maurizio Paciarotti
Via Jugoslavia, 13/b - 60035 Jesi (AN)



Spett.

Oggetto: **Relazione di stima di beni immobili di proprietà della**
con sede in Osimo Stazione via Maestri del Lavoro n. 12 e
dell'immobile in leasing, di cui la stessa è utilizzatrice.

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con Studio in Jesi via Jugoslavia n. 13/b, è stato incaricato delle stime di cui in oggetto dal sig. _____ amministratore unico della società, di redigere le stime relative agli immobili di proprietà.

PREMESSA

I beni oggetto di stima si trovano nella zona industriale di Osimo Stazione, nel capannone industriale ove ha sede e svolge la sua attività la _____.

Il sottoscritto si è recato presso i luoghi indicati nelle date del 06/08/2019 e 06/09/2019, accompagnato dall'Amministratore, sig. _____.

La _____ si occupa di commercializzare metalli ferrosi e non, che rivende a ditte che li trasforma in materiali finiti o semi finiti. In particolare le merci trattate sono barre in metallo, sia acciaio che ottone od anche rame, che vengono trasformate in viti, bulloni o altri oggetti.

L'attività svolta richiede una grande superficie per lo stoccaggio della merce, che viene conservata interamente in Osimo Stazione in via Maestri del Lavoro n. 12. In questo sito ci sono due grandi capannoni destinati allo stoccaggio dei beni, collegati fra loro, una zona uffici sulla parte anteriore e una grande corte, che circonda completamente il fabbricato.

Il criterio di stima adottato per gli immobili è quello del valore di mercato per beni simili, tenendo conto del loro stato d'uso.

Immobili

Capannone industriale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo come segue:

- 1) Foglio 34 particella 318 sub 13-14 - cat. D/8 - rendita € 13.382,20 - via Maestri del Lavoro n. 12 - piano T-1
Intestatario: _____ con sede in Osimo - proprietà 1/1
- 2) Foglio 34 particella 318 sub 15-16 - cat. D/8 - rendita € 18.378,00 - via Maestri del Lavoro n. 12 - piano T-1
Intestatario: _____ con sede in Brescia - proprietà per 1/1

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2 costituiscono il complesso industriale sito in Osimo Stazione via Maestri del Lavoro n. 12. Questi immobili sono di recente costruzione per la parte in leasing e un po' meno recente per la porzione di sinistra. Essi rappresentano un sito produttivo interessante, sia per la vicinanza al casello autostradale di Ancona Sud, sia per la possibilità di essere frazionati in più unità distinte. La disponibilità di aree scoperte per la manovra dei mezzi pesanti e le porzioni ad ufficio su due piani poste anteriormente, rendono il complesso adatto a più utilizzi. Inoltre si sottolinea la qualità superiore alla media del capannone di destra, il quale, pur essendo di tipo industriale, ha una grande altezza interna e una copertura con sheld, che permettono un'illuminazione naturale ottimale. I capannoni hanno la struttura portante con pilastri e travi in c.a.p., la copertura è per la porzione più datata in travi ad y che sorreggono dei pannelli in c.a.p. alternati a porzioni trasparenti, la porzione di capannone più recente, come già detto, ha la copertura con travi ad y e sheld. Entrambi i capannoni sono in ottime condizioni, non necessitano di alcun intervento manutentivo e anche la corte pavimentata esterna che lo circonda è in ottime condizioni. Tutte le campate sono inoltre dotate di carri gru a ponte, utilizzati dall'attuale proprietà per movimentare la merce a magazzino ed inoltre il pavimento ha una portata superiore alla media, in quanto destinato fin dall'origine a sopportare carichi elevati, a causa della sua natura di magazzino per materiali ferrosi. Sono inoltre presenti diverse porte industriali su tutti i lati, escluso l'anteriore. Gli infissi esterni degli uffici sono tutti in alluminio, preverniciato per la parte meno recente e del tipo satinato per la parte più recente. Una particolarità del complesso è la realizzazione del porticato a tutta altezza sulla parte frontale, che assolve più ad una questione estetica che non meramente funzionale. L'uso fatto finora dei capannoni, ne ha permesso l'ottimale conservazione, considerato che le merci vengono spostate con i carri ponte, che non ci sono macchinari e quindi non ci sono emissioni di qualsiasi tipo. Gli uffici posti nella parte anteriore rispondono alle esigenze di attività con più addetti e allo stato attuale sono sovradimensionati. Le finiture sono ordinarie per gli uffici più datati e di qualità più elevata per quelli più recenti, dove sono state utilizzate pareti in vetro e armadi divisorii

degli ambienti. Nel complesso l'immobile risulta in condizioni di conservazione ottimali, con adeguati spazi interni e di dotazioni di uffici, corti ben realizzate e pavimentate, che consentono un utilizzo pieno del bene. Si segnala da ultimo, qualora sia di interesse, la presenza di una bascula per autoarticolati sul lato sinistro.

Situazione urbanistica

L'immobile di cui ai sub 13 e 14 risulta regolarmente costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 204/97 del 29/10/1997
- Variante – DIA prot. 11280 del 28/04/1998
- Richiesta di Agibilità prot. 15732 del 11/06/1998

L'immobile di cui ai sub 15 e 16 risulta edificato in forza di

- Provvedimento Autorizzativo Unico n. 45/2006/SUAP del 10/11/2006
- Variante – Provvedimento Autorizzativo Unico n. 61/2007/SUAP del 05/11/2007
- Variante - DIA n. 422/PAU/2008 prot. 23458 del 05/07/2008
- Procedimento di Agibilità Certificata depositato in data 21/11/2008 prot. 40489
- Certificato di Agibilità n. 18/ABIT/2009 prot. 2008/40489 del 23/01/2009
- SCIA prot. 40585 del 27/12/2010 manutenzione straordinaria

Provenienza

I beni di cui ai sub 13 e 14 sono pervenuti all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita – rogito notaio Grassi Antonino di Osimo rep. 67304 del 10/07/1998 – a favore di

con sede in Ancona – contro

con sede in
Camerano (AN) – Trascritto in Ancona il 21/07/1998 al n. 7172 di
R.P.;
- Fusione di società per incorporazione – rogito notaio Scoccianti Sandro di Ancona rep. 291119 del 25/06/2003 – a favore di

con sede in Ancona – contro

con sede in Ancona – R.P. 9574/2003

STUDIO TECNICO
Geom. Maurizio Prclarotti
Via Jugoslavia, 13/b - 60025 Jesi (AN)

- Atto pubblico – Verbale di Assemblea – notaio Pane Marcello di Jesi rep. 57994 del 25/05/2005 – a favore di _____
contro _____
- Atto di compravendita – rogito notaio Grassi Antonino di Osimo rep. 85455/27149 del 28/07/2008 – a favore di _____
con sede in Osimo – contro I _____ on sede in Ancona (AN) – Trascritto in Ancona il 05/08/2008 al n. 12082 di R.P.

I beni di cui ai sub 15 e 16 sono pervenuti all'attuale proprietà come segue:

- Fusione di società per incorporazione – rogito notaio Atlante Nicola di Roma rep. 52669 del 26/07/2016 – a favore di I _____
con sede in Roma (RM) – contro I _____
con sede in Jesi (AN) – R.P. 10291/2016
- Conferimento in società – rogito notaio Calini Giovanni Battista di Brescia (BS) rep. 104346/36387 del 28/08/2017 – a favore di I _____
on sede in Brescia (BS) – contro I _____
con sede in Roma (RM) – R.P. 11838 del 21/09/2017

Si precisa che il capannone di cui ai sub 15 e 16 è stato oggetto di Contratto di Leasing n. 4800/2006 del 10/11/2006 fra Medioleasing S.p.a. in qualità di locatore finanziario e _____ qualità di locatario/utilizzatore.

L'attuale contratto con UBI Leasing S.p.a. ha il n° 930116.

Conformità urbanistica

L'intero immobile risulta conforme ai permessi edilizi rilasciati e alle planimetrie catastali depositate.

Valutazione degli Immobili

La seguente valutazione viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano al momento, nella loro destinazione d'uso, considerandoli nella loro interezza, nelle loro dotazioni esterne quali i piazzali comuni, le corti e gli accessi, nelle condizioni di manutenzione attuali.

STUDIO TECNICO

Geom. Maurizio Paciarotti

Via Jugoslavia: 13/b - 60035 Jesi (AN)

In tali dotazioni si comprende la **bascufa esterna**, in quanto lo smobilizzo della stessa e soprattutto la sistemazione del piazzale una volta asportata, hanno costi certamente superiori al valore attribuibile. Si consideri che il vano d'alloggio della pesa ha un volume di circa 96 mc, tale foratura dev'essere riempita con idoneo materiale lapideo, opportunamente posato, uno strato superiore di stabilizzato 0/25 per circa 25 cm, uno strato di calcestruzzo finale di cm 20 opportunamente armato con doppio strato di rete elettrosaldata diam. 10 mm. *Si calcola che tale intervento costi circa 6.000 €* oltre accessori di legge. Analoga considerazione si può fare per i **carri ponte**, che da indispensabili per l'attività corrente, possono diventare totalmente inutili in caso di altra attività che non ne richieda l'uso. Anche in questo caso si chiarisce che l'eventuale dismissione degli stessi, probabilmente supera la cifra ricavabile dalla loro vendita. Attualmente vi è un sistema fiscale che premia l'acquisto di nuove attrezzature, per cui l'acquisto dell'usato dev'essere assolutamente conveniente. Se a questo si aggiunge la mancanza di una garanzia, il fatto di accettare qualcosa di sovra dimensionato rispetto alla richiesta e la necessità di adattare il macchinario alla propria struttura, rende tale operazione svantaggiosa. Da qui la considerazione che i carri ponte sono dei potenziali rottami, da asportare se il nuovo utilizzatore del capannone non ne voglia sapere.

La valutazione viene calcolata considerando la vendita del complesso aziendale produttivo nella sua interezza e a prezzo di mercato.

superficie coperta intera porzione capannone 1997	2097,00	380,00	€ 796.860,00
di cui porzione ad uso uffici al piano Terra	283,80	100,00	€ 28.380,00
uffici al P. 1°	283,80	480,00	€ 136.224,00
portico frangisole	139,60	400,00	€ 55.840,00
corte pavimentata	2826,00	55,00	€ 155.430,00
area a verde	210,00	20,00	€ 4.200,00
		TOTALE	€ 1.176.934,00



superficie coperta intera porzione capannone 2008	3365,40	450,00	€ 1.514.430,00
di cui porzione ad uso uffici al piano Terra	182,28	100,00	€ 18.228,00

STUDIO TECNICO
Geom. Maurizio Paciarotti
Via Jugoslavia, 13/b - 80035 Jesi (AN)

uffici al piano 1°	182,28	550,00	€ 100.254,00
corte asfaltata	2700,00	55,00	€ 148.500,00
area a verde	533,00	20,00	€ 10.660,00
		TOTALE	€ 1.781.412,00

La somma dei valori per entrambi i capannoni è pari a € 2.958.346,00, che viene arrotondato a € 2.950.000,00 (dicorsi € duemilioninovecentocinquantamila/00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 09/12/2019

Il Tecnico

Geom. Maurizio Paciarotti

Maurizio Paciarotti

STUDIO TECNICO

Geom. Maurizio Paciarotti

Via Jugoslavia, 13/b - 60035 Jesi (AN)

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica (n. 14 fotografie)
2. Visura catastale sub 13 - 14
3. Visura catastale sub 15 - 16
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria catastale sub 13 - 14
6. Elaborato planimetrico