

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO --- OMISSIS --- (F. 49/2020) RELAZIONE PERITALE DI
STIMA IMMOBILIARE - VIA LIPPI 14 SENIGALLIA (AN)

Dopo aver ricevuto in data 09/10/2020 la nomina a CTU/STIMATORE per la procedura fallimentare n. 49/2020 (Fallimento Ditta --- Omissis ---), il sottoscritto Jonathan Carbonetti, con studio in Ancona, corso Amendola n.40/B, c.f. CRBJTH69M14A271M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2462, ha redatto la presente relazione peritale, finalizzata alla stima di valore congruo ed aggiornato della proprietà immobiliare costituita da un capannone artigianale ed uffici, suddiviso in tre unità immobiliari catastalmente distinte, site nel Comune di Senigallia, via Lippi 14, intestate alla Ditta "--- Omissis ---". Il tutto seguendo quanto disposto con la Circolare del Tribunale di Ancona, Seconda Sezione Civile, Ufficio Fallimenti, del 20/11/2018.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dalle visure catastali per soggetto e per immobile, si evince che la Ditta "--- Omissis ---", con sede in via Lippi 14 nel Comune di Senigallia, Codice Fiscale e Partita Iva --- Omissis ---, è intestataria di tre immobili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia (AN) come segue:

- A. Foglio 3, Particella 950, sub 2, categoria C/2 (Locali di deposito e magazzini), classe 8, consistenza 360 mq, superficie catastale 451 mq, rendita catastale € 985,40, con corte esclusiva distinta con il sub 5 - Ditta Savini proprietaria per la superficie, Comune di Senigallia proprietario per l'area (come da visure allegate alla perizia)
- B. Foglio 3, Particella 950, sub 7, categoria C/2 (Locali di deposito e magazzini), classe 8, consistenza 283 mq, superficie catastale 307 mq, rendita catastale € 774,63, con corte esclusiva distinta con il sub 9 - Ditta Savini proprietaria per l'intera quota (come da visure allegate alla perizia)
- C. Foglio 3, Particella 950, sub 11, categoria A/10 (studi ed uffici privati), classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie catastale 297 mq, rendita catastale € 2.548,71, con corte esclusiva distinta con il sub 10 - Ditta Savini proprietaria per la superficie, Comune di Senigallia proprietario per l'area (come da visure allegate alla perizia)

Le tre unità immobiliari fanno parte di un unico fabbricato artigianale, che comprende anche due unità immobiliari adiacenti, di altra proprietà, confinanti su due lati con quelle oggetto di perizia, con ingressi

separati lungo via Lippi. Su tre lati della proprietà, adiacente al capannone, si trova una corte esclusiva asfaltata e carrabile, delimitata con muretto in cemento armato, che su due lati ha una soprastante recinzione metallica in ferro zincato (lati sud/est via Lippi e sud/ovest parcheggio pubblico), sugli altri due lati una recinzione con paletti metallici e rete plastica (nord/ovest e nord/est). La corte è suddivisa tra le tre diverse unità immobiliari. Dell'intera costruzione, di forma rettangolare, con superficie complessiva di circa 1250 mq (circa 48 metri di lunghezza e 26 di larghezza), circa 2/3 sono di proprietà della Ditta --- Omissis ---. Sul retro del capannone, lato opposto a via Lippi, c'è una tettoia metallica adiacente al capannone, aperta sui tre lati.

Alla corte della proprietà della Ditta --- Omissis --- si accede sia tramite un ingresso pedonale delimitato da piccolo cancello automatico in ferro zincato (da marciapiede su via Lippi), sia tramite tre ingressi carrabili delimitati anch'essi da cancelli automatici scorrevoli in ferro zincato, di cui uno lungo via Lippi e due laterali su un'area destinata a parcheggio pubblico (zonizzazione G4 del PRG vigente, art. 21/d).

La costruzione si trova nel Comune di Senigallia (AN), località Cesano, in via Lippi, tra gli incroci con via Corvi e via Cimabue, in una zona industriale piuttosto estesa e ben servita, con molte attività e capannoni sia industriali che artigianali, cui si arriva sia direttamente dalla S.S. 16 Adriatica, sia dalla Complanare Bretella Nord che affianca la autostrada A14 (siamo a circa 4,5 km dal casello autostradale di Senigallia ed a circa 6 km dal casello di Marotta).

INQUADRAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEL PRG VIGENTE

Dal punto di vista urbanistico, la zona in cui si trovano i due immobili è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente all'Art. 18 - Zone territoriali omogenee "D"

Parti del territorio destinate alle attività di produzione di beni e servizi e distinte in:

- Zone DAP - per attività produttive

Art. 18/a - Zone DAP - per Attività Produttive

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella produttiva, direzionale e commerciale, turistico-ricettiva, come elencate di seguito a titolo esemplificativo:

a. Produzione e trasformazione di livello industriale e/o artigianale, nonché attività di servizio connesse, commercio all'ingrosso, uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio;

b. Complessi terziari, uffici, centri commerciali, esercizi commerciali, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi;

c. Servizi e attrezzature collettive di livello locale e urbano, uffici pubblici, sedi di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani, attrezzature di pubblico interesse, parcheggi, stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

2. Nei casi in cui il lotto di riferimento presenti una preesistenza a destinazione residenziale, la stessa è confermata con esclusione di qualsiasi incremento o frazionamento di SUL residenziale.

3. La destinazione a complessi commerciali di medie strutture di vendita, come definite ai sensi della L.R. 10.11.2009 n. 27 – e s.m.i. (251-2500 m² di SUL), dovrà essere verificata con la specifica programmazione di settore, le condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale) e nel rispetto della procedura prevista dall'art. 14 della stessa L.R. 10.11.2009 n. 27 – e s.m.i.

4. La destinazione a complessi direzionali, ricettivi e per lo spettacolo, la ricreazione e il tempo libero dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale rispetto alle condizioni di contesto (accessibilità, compatibilità funzionale).

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 1 m²/m²

SC = 0,50 della SF

H = m 9,50 (per particolari e comprovate esigenze sono consentite altezze maggiori)

DC = m 5 (E' ammessa la costruzione a confine, anche in presenza di lotti liberi, previo deposito di assenso tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto pubblico trascritto presso la conservatoria RR.II.)

DF = m 10

DS = m 7,50 (salvo diversa indicazione nelle tavole di azzonamento)

P = 2

A.U.S. = 10% della SF, di norma monetizzabile, per insediamenti produttivi che non abbiano già reperito tale standard in sede di pianificazione attuativa o precedente titolo abilitativo (art.5 comma 1 del DM 1444/1968).

A.U.S. per destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistico-ricettive = Ogni intervento che introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e turistico-ricettive potrà essere autorizzato previo reperimento degli standard, sulla base delle quantità di cui all'art.5 comma 2 del DM 1444/1968:

- per nuove costruzioni e ampliamenti = 80/100 della SUL
- per cambi di destinazione d'uso = 40/100 della SUL

L'AUS dovuta, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico, assolve anche alla quota per i parcheggi pubblici dal N.R.E.C. L'individuazione dei parcheggi pubblici, se all'interno del lotto, dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, che deciderà per ogni singolo intervento anche le modalità di destinazione pubblica di dette aree, o la loro monetizzazione.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico")

3) MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione

Mitigazioni ambientali: (cfr art. 42 c.1) Mit.1; Mit.3; Mit. 4; Mit.7; Mit. 8; Mit.10; Mit.13.

..... (la zona di via Lippi non prevede altre prescrizioni particolari su questo articolo del PRG)...

Altro inquadramento del PRG vigente su questa zona è dato dall'Art. 32/ter - Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico

1. Ad integrazione delle misure del PAI, (art. 32/bis) è stabilita una limitazione tipologica per la quale, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e nuova costruzione ricompresi nell'ambito, è vietata la formazione di superfici utili (a prescindere dalla destinazione d'uso) ad una quota inferiore a quella dei suoli di riferimento, come definiti dal medesimo progetto urbanistico e/o edilizio. Tale limitazione tipologica è estesa a tutte le attività edilizie che insistono all'interno dell'areale, derivato dalle analisi geomorfologiche a corredo del PRG vigente, (Rainone 1989) identificato alla lett. a): Alluvioni recenti e attuali limoso/sabbiose e/o sabbioso/ghiaiose e alla lett. c): Depositi di spiaggia sabbiosi e sabbioso/ghiaiosi. La finalità è quella di evitare costruzioni interrato in tutte quelle aree che, per le condizioni geomorfologiche date, presentano una probabilità di interazione, e quindi una vulnerabilità, delle opere edilizie nel sottosuolo con potenziali fenomeni d'esondazione, allagamento, impaludamento e comunque di deterioramento dell'equilibrio idrogeologico del medesimo sottosuolo.

2. Affinchè questa misura non determini una alterazione dei rapporti consolidati tra indici di edificabilità, altezze massime, standard edilizi (autorimesse, pertinenze) e tipologie costruttive vengono escluse dal computo delle SUL complessive le superfici utili lorde determinate dalle autorimesse connesse con l'edificio di riferimento e dai locali pertinenziali alle unità immobiliari, collocate a livello del suolo, purchè la misura dell'altezza massima interna per tali autorimesse e pertinenze non sia superiore a m 2,40. In tal caso le altezze massime relative a ciascuna zona urbanistica interessata sono incrementate di m 2,70.

3. Tutti i piani attuativi pubblici approvati alla data del 31.03.2015, i piani attuativi ad iniziativa privata o equivalenti, convenzionati alla stessa suddetta data, i comparti dotati di pianificazione urbanistica dettagliata ex art. 15 L.R. 05.08.1992 n. 34 – e s.m.i. e infine le zone urbanistiche art. 16/n (Strutture ricettive alberghiere) e art. 16/p (Ambiti di riqualificazione urbana della fascia costiera), destinatarie di prescrizioni edilizie particolareggiate, sono esclusi dalla applicazione delle disposizioni di cui al comma 1).

4. La previsione di "limitazione tipologica" (di cui al comma 1) non si applica inoltre agli interventi pubblici o di interesse pubblico, ovvero per i quali l'Amministrazione comunale attesti il preminente interesse pubblico. Questi interventi, non assoggettati alla misura cautelativa diretta di cui al comma 1, saranno corredati da indagini idrogeologiche integrative -rispetto alle dotazioni procedurali- finalizzate ad individuare

le eventuali misure di mitigazione. Le misure di mitigazione eventualmente individuate costituiscono elementi prescrittivi/integrativi del progetto di trasformazione urbanistica/edilizia.

BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Premettendo, come scritto in precedenza, che le tre unità immobiliari fanno comunque parte di un unico capannone artigianale, di cui parte è destinato a deposito/magazzino e parte ad uffici, la descrizione sarà separata per ognuna di esse.

L'immobile A, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Senigallia al Foglio 3, Particella 950, sub 2, categoria catastale C/2, con corte esclusiva sub 5, è un deposito di circa 380 mq, altezza circa 6,70 metri, che costituisce la parte nord/ovest del capannone, quella dalla parte opposta a via Lippi.

Come il resto del fabbricato, la struttura portante è a telaio con travi e pilastri in cemento armato, con soprastante solaio piano in calcestruzzo prefabbricato. Le pareti perimetrali sono in blocchi di cemento, esternamente tinteggiate. Ci sono due ingressi all'unità immobiliare: uno carrabile con cancello scorrevole, sul parcheggio pubblico adiacente, ed un altro (sempre carrabile) attraversando la corte dell'immobile B adiacente. Non ci sono invece ingressi diretti da via Lippi. Dalla corte si entra nel deposito con due possibili ingressi: uno pedonale con porta in alluminio e vetro antisfondamento (con sopra una piccola tettoia in materiale plastico) che conduce a tre uffici ricavati all'interno del deposito (con controsoffitto in fibra minerale a quadrotti alto circa 2,85 metri) e separati da questo tramite divisori in cartongesso ed una porta in laminato plastico. In questa zona ci sono: un ingresso/corridoio di circa 21 mq, un ufficio di circa 24 mq, un ufficio di circa 14 mq, ed un terzo ufficio di circa 11 mq. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate. L'ufficio più grande è dotato di finestra in alluminio e vetrocamera che si affaccia sulla corte esclusiva. Dal secondo ingresso, carrabile con portone metallico, si entra nel deposito principale di circa 300 mq, con altezza di 6,70 metri circa. È un unico locale, all'interno del quale sono stati realizzati un antibagno, un bagno ed un ripostiglio, per un totale di circa 7 mq, con divisori in laterizio, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica in bagno ed antibagno. La pavimentazione di tutto il resto del deposito è in cemento industriale liscio. Su tre pareti perimetrali ci sono finestrate a nastro, in alto, in parte apribili manualmente, in vetro ed alluminio. Le pareti perimetrali in blocchi di cemento non sono tinteggiate internamente.

Sul lato nord/ovest del fabbricato, all'interno della corte esclusiva, c'è una tettoia metallica di circa 180 mq, aperta sui tre lati, adiacente al fabbricato, utilizzata come copertura di un deposito esterno di materiale.

All'interno della corte esclusiva esistono anche due depositi esterni: uno in lamiera tipo da cantiere (il cui valore è considerato all'interno dei beni mobili) ed uno in muratura e porta metallica, che comunque non si trova né sulle planimetrie catastali né sulle pratiche urbanistiche autorizzative dell'edificio. Quest'ultimo

deposito quindi non sarà considerato nel valore di stima, essendo stato evidentemente realizzato senza alcun titolo autorizzativo.

Gli automezzi possono accedere alla corte esclusiva sia tramite la corte dell'unità immobiliare adiacente (non delimitata internamente) sia tramite un cancello scorrevole automatico, difronte al portone carrabile, che collega la corte al parcheggio pubblico che ha ingresso libero da via Lippi.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di rilevazione fumi (dell'intero fabbricato), di impianto idrico e di scarico (bagno), impianto di condizionamento nella zona uffici con bocchette circolari sul controsoffitto.

CONFINI: l'immobile confina a sud/ovest con il parcheggio pubblico, a nord/ovest con terreno di altra proprietà, a nord/est con terreno di altra proprietà, a sud/est con l'immobile B della stessa proprietà.

L'immobile B, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Senigallia al Foglio 3, Particella 950, sub 7, categoria catastale C/2, con corte esclusiva sub 9, è un deposito di circa 285 mq, altezza circa 6,70 metri. Come il resto del fabbricato, la struttura portante è a telaio con travi e pilastri in cemento armato, con soprastante solaio piano in calcestruzzo prefabbricato. Le pareti perimetrali sono in blocchi di cemento, tinteggiate esternamente ma non internamente. Il pavimento è in cemento industriale, liscio.

Gli automezzi possono accedere alla corte esclusiva sia tramite le corti delle unità immobiliari adiacenti (non delimitate internamente) sia tramite un cancello scorrevole automatico, difronte al portone metallico, che collega la corte al parcheggio pubblico che ha ingresso libero da via Lippi.

Non ci sono invece ingressi diretti da via Lippi. Dalla corte esterna si entra nel deposito tramite ingresso con portone in alluminio, sia pedonale che carrabile, sopra al quale (lato sud/ovest) ci sono finestrate a nastro in alto, in vetro ed alluminio, apribili in parte manualmente. Internamente non ci sono divisori, solo un soppalco metallico della METALSISTEM, anno 1999, con portata di 300 kg/mq, che insiste sopra una piccola porzione del deposito/magazzino. Questo deposito fa parte dello stesso fabbricato artigianale, ne è una porzione centrale ed intermedia tra gli immobili A e C.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto di rilevazione fumi (dell'intero fabbricato).

CONFINI: l'immobile confina a sud/ovest con il parcheggio pubblico, a nord/ovest con l'immobile A della stessa proprietà, a nord/est con frazione di capannone di altra proprietà (--- Omissis ---), a sud/est con l'immobile C della stessa proprietà.

L'immobile C, distinto al Nuovo Catasto Edilizio del Comune di Senigallia al Foglio 3, Particella 950, sub 11, categoria catastale A/10 (studi ed uffici privati), con corte esclusiva sub 10, è una palazzina uffici su due piani, facente sempre parte dello stesso fabbricato degli altri due immobili, adiacente al B. La superficie è di circa 136 mq per ognuno dei due piani, altezza interna di 2,95 metri per piano. Anche la struttura di questa porzione di

fabbricato è quindi con struttura in cemento armato, con soprastante solaio prefabbricato piano. Le pareti perimetrali sono tinteggiate sia esternamente (porzione di fabbricato di colore giallo, visibile dalle foto) che internamente. Si entra nella proprietà immobiliare sia attraversando la corte dell'immobile B adiacente, sia direttamente da via Lippi con due ingressi: uno pedonale con cancello automatico su marciapiede, uno carrabile con cancello scorrevole automatico (da cui poi si può accedere anche alla corte dell'immobile B). L'ingresso alla palazzina uffici avviene tramite portoncino di ingresso in alluminio e vetro antisfondamento (con pensilina soprastante), sul fronte sud/est lato via Lippi, collegato direttamente con il cancello pedonale all'esterno con un vialetto pavimentato. Nella corte sono stati autorizzati tre parcheggi privati (Legge 122/89 cosiddetta "Tognoli") per locali direzionali. Davanti al portoncino di ingresso, all'interno della corte, si trova un piccolo giardino piantumato, con siepe, attraversato dal vialetto pavimentato.

Al piano terra della palazzina uffici ci sono: ingresso con reception (circa 25 mq), piccolo ripostiglio sottoscala (3 mq), bagno con antibagno (5 mq), un ufficio direttamente collegato con l'ingresso (14 mq) dal quale si accede ad un altro ufficio (27 mq) collegato con porta antincendio con il deposito immobile B, una grande sala riunioni (41 mq). I pavimenti del piano terra sono in piastrelle di marmo, tranne quello di un ufficio e quelli di bagno ed antibagno, che sono in piastrelle di ceramica/gres. In bagno ed antibagno ci sono anche i rivestimenti in piastrelle di ceramica/gres. Le porte sono in legno. Una porzione del soffitto della zona ingresso è controsoffittato in cartongesso. Ci sono finestre a nastro in vetro antisfondamento sia sul lato sud/est che sul lato sud/ovest (alcune danneggiate). Tutte le pareti sono tinteggiate. Difronte al portone di ingresso si trova una scala in marmo, con balaustre vetrate, che conduce al piano superiore, in cui si trovano un corridoio (17 mq), un altro bagno con antibagno (5 mq), due uffici finestrati (uno di 25 mq, uno di 18 mq), un ufficio cieco (23 mq, collegato tramite finestra interna con il soppalco metallico dell'immobile B), ed un altro ufficio non finestrato (22 mq). I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di marmo, tranne antibagno e bagno che sono in piastrelle di ceramica/gres. Nel bagno ed antibagno ci sono anche i rivestimenti in piastrelle di ceramica/gres. Tutte le pareti sono tinteggiate, le porte sono in legno. Anche al piano primo ci sono finestrate a nastro in vetro antisfondamento sul lato sud/est e sul lato sud/ovest. Tutto il piano primo è controsoffittato con pannelli in fibra minerale e struttura metallica.

La palazzina uffici è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico-sanitario, impianto di allarme e rilevazione fumi, impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite fan-coil a pavimento, impianto citofonico collegato con tutti i cancelli esterni. Per quanto riguarda l'impianto elettrico e di trasmissione dati, si fa notare che tutti gli uffici e la sala riunioni sono dotate di torrette a pavimento con cui alimentare e collegare i vari computer delle singole postazioni di lavoro.

CONFINI: l'unità immobiliare confina a sud/ovest con il parcheggio pubblico, a nord/ovest con l'immobile B della stessa proprietà, a nord/est con corte e porzione di fabbricato di altra proprietà (--- Omissis ---), a sud/est con via Lippi.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è buono (visivamente il problema maggiore è dato dal danneggiamento di alcuni vetri antisfondamento delle vetrate della palazzina uffici), le finiture dei depositi sono discrete, le finiture della palazzina uffici sono più che buone.

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dopo l'analisi della documentazione depositata presso gli archivi del Comune di Senigallia e presso gli archivi catastali, si è potuto accertare che:

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA:

- L'intero fabbricato artigianale è stato costruito con Concessione Edilizia n. C 93/43 (pratica edilizia n. 1104/93) del 05/4/1993 e successiva variante n. C 98/128 (pratica edilizia n. 98/341) del 07/07/1998;
- L'immobile A è stato oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n.P/06/96 del 02/05/2006 con cui è stata legittimata la realizzazione, successiva rispetto alla costruzione originaria, degli uffici e dei servizi igienici. Successivamente alla sanatoria è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 10/10 del 26/02/2010.
- L'immobile B non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia successiva a quella originaria di costruzione del fabbricato. È stata attestata l'agibilità in data 08/03/2010, pratica prot. 11942, da tecnico incaricato.
- L'immobile C (originariamente destinato a deposito al piano terra ed appartamento al piano primo) è stato oggetto di un primo cambio di destinazione d'uso con D.I.A. n. S 02/760 del 24/12/2002, prot. 50970, con cui si è richiesto il declassamento da appartamento a deposito dell'unità immobiliare del piano primo. Successivamente è stata presentata una D.I.A. n. S 04/878 del 19/11/2004, prot. 67109, per realizzazione di bagno e sanatoria per opere che hanno incrementato il numero delle u.i., successiva variante con D.I.A. n. S 05/283 del 11/04/2005, prot. 21424 per cambio di destinazione d'uso da deposito ad uffici, per modifica dell'allineamento della parete esterna lato via Lippi, ed altre modifiche interne, e successiva variante con D.I.A. n. S 06/224 del 17/03/2006, prot. 17273, per manutenzione straordinaria (modifiche interne, realizzazione di porta e di finestra di collegamento tra immobile C ed immobile B, modesta modifica delle finestrate a nastro, tinteggiatura esterna di colore giallo, marciapiedi interno con zona a verde). Successivamente alle sanatorie è stata attestata e presentata in Comune l'agibilità in data 11/03/2009 da tecnico incaricato.

Analizzate queste pratiche dopo accesso agli atti, si può confermare la conformità urbanistico/edilizia della porzione di fabbricato in cui si trovano le tre unità immobiliari, tranne che per la realizzazione del deposito esterno in muratura nella corte dell'immobile A, di cui non ci sono tracce nelle varie pratiche autorizzative, e per la posizione del portone di ingresso all'unità immobiliare B lungo la parete sud/ovest, diversa da quella attuale.

SITUAZIONE CATASTALE:

- L'immobile A, nello stato attuale in cui si trova, è conforme alla planimetria catastale ultima depositata in atti (datata 24/04/2006) solo per la parte interna al fabbricato artigianale. Non è riportato nella planimetria catastale il deposito esterno in muratura che si trova nella corte esclusiva;
- L'immobile B, nello stato attuale in cui si trova, è conforme alla planimetria catastale ultima depositata in atti (datata 26/09/2000) tranne che per la posizione del portone di ingresso al deposito (da spostare su campata centrale della parete sud-ovest, anziché su campata laterale della stessa parete come erroneamente riportato in planimetria);
- L'immobile C, nello stato attuale in cui si trova, è conforme alla planimetria catastale ultima depositata in atti (datata 09/05/2006).

È bene rilevare che nelle planimetrie di progetto depositate presso il Comune di Senigallia, allegare alle varie pratiche autorizzative, non sono mai presenti gli ingressi carrabili sulla recinzione lato sud/ovest (confinante con il parcheggio pubblico), mentre l'indicazione dell'ingresso carrabile e dell'ingresso pedonale lato via Lippi sono riportati nell'ultima pratica urbanistica dell'immobile C.

Anche le relazioni tecniche e di asseveramento delle diverse pratiche urbanistiche non citano mai le richieste di autorizzazione per i due ingressi carrabili dal parcheggio pubblico, per i quali quindi non si può garantire l'effettiva legittimità.

Stima dei costi per le regolarizzazioni amministrative (tutte di competenza dell'immobile B):

Conformità Urbanistica – costi amministrativi: € 1.000,00 sanzione CILA in sanatoria + € 77,50 diritti di segreteria da corrispondere al Comune – costi professionali per elaborazione e presentazione della pratica: € 1.000,00 + cassa 4% + iva 22% = € 1.268,80

TOTALE STIMA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 2.346,30.

Conformità catastale – costi amministrativi € 50,00 per variazione planimetrica immobile - costi professionali per elaborazione e presentazione della pratica: € 500,00 + cassa 4% + iva 22% = € 634,40

TOTALE STIMA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 684,40

TOTALE STIMA COSTI REGOLARIZZAZIONI: € 3.030,70

N.B. la regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica dell'immobile A, per la presenza del manufatto esterno in muratura non autorizzato, deve essere valutata dopo analisi di eventuali permessi di sanatoria con il Comune. In seguito si potrà dire se ci sono costi per pratiche autorizzative da presentare o per l'effettiva demolizione del manufatto. Stessa cosa dicasi per i due ingressi carrabili lato parcheggio pubblico.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sono disponibili ad oggi gli Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari oggetto di perizia. L'importo professionale per ottenerli viene stimato in € 500,00 + cassa 4% + iva 22% = € 634,40 per ogni unità immobiliare. TOTALE COSTI PROFESSIONALI PER ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA: € 1.903,20.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ED INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA RELAZIONE PERITALE

Gli atti che permettono di individuare le proprietà degli immobili (con variazioni dell'ultimo ventennio) sono:

Immobile A:

- i. Atto di compravendita del 04/03/1999, a rogito del Notaio Dott. Sgolacchia Dalmazio di Senigallia, Repertorio n. 159408, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 17/03/1999 ai numeri 4825/2963, con il quale la Ditta --- Omissis ---, codice fiscale --- Omissis ---, è divenuta proprietaria del diritto di superficie per l'intera quota dell'immobile, mentre il Comune di Senigallia possiede la proprietà per l'area.

Immobile B:

- i. Atto di compravendita del 06/02/2001, a rogito del Notaio Dott. Sgolacchia Dalmazio di Senigallia, Repertorio n. 166860, registrato a Senigallia, volume 3, con numero 246 del 12/02/2001, con il quale la Società ESOLEASING s.p.a., codice fiscale 01046000426, divenne proprietaria del diritto di superficie per l'intera quota dell'immobile, mentre il Comune di Senigallia possedeva la proprietà per l'area;
- ii. Atto di compravendita del 17/05/2010, a rogito del Notaio Dott. Sabatini Stefano di Ancona, Repertorio n. 51047, registrato ad Ancona il 04/06/2010, con il quale la Ditta --- Omissis ---, codice fiscale --- Omissis ---, ha acquistato dalla UBILEASING s.p.a., codice fiscale 01000500171 (che nel frattempo, dopo diverse fusioni per incorporazioni di Società bancarie tutte a rogito del Notaio Dott. Santus Armando di Bergamo, era divenuta proprietaria), l'intera proprietà dell'immobile.

Immobile C:

- i. Atto di compravendita del 29/12/2004, a rogito del Notaio Dott. Sgolacchia Dalmazio di Senigallia, Repertorio n. 178597, registrato a Senigallia il 11/01/2005, con il quale la Ditta --- Omissis ---, codice fiscale --- Omissis ---, è divenuta proprietaria del diritto di superficie per l'intera quota dell'immobile, mentre il Comune di Senigallia possiede la proprietà per l'area.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le visure effettuate presso la Conservatoria di Ancona (Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare) permettono di riportare i seguenti vincoli giuridici gravanti sugli immobili nell'ultimo ventennio, con relative eventuali registrazioni di Note di cancellazione delle ipoteche:

Immobile A:

- a) ISCRIZIONE del 07/07/1999 - Registro Particolare 3086 Registro Generale 12835
Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 160633 del 21/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 4261 del 23/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 26/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Immobile B e C (servitù di passaggio su corti esclusive):

- a) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/1999 - Registro Particolare 2964 Registro Generale 4826
Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 159408 del 04/03/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Con questo atto è stata concessa a titolo perpetuo e gratuito, alla Ditta --- Omissis ---, codice fiscale --- Omissis ---, che aveva acquistato l'immobile A come da atto riportato al punto precedente, la servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere dalla via Lippi, tramite striscia di terreno larga 4,50 metri adiacente al parcheggio pubblico (quindi sulla corte dei restanti immobili, la cui proprietà era allora rimasta alla Società venditrice).
- b) TRASCRIZIONE del 14/02/2001 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 2640
Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Repertorio 166860 del 06/02/2001
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Con questo atto è stata concessa a titolo perpetuo e gratuito, alla ESALEASING che aveva acquistato l'immobile B come da atto riportato al punto precedente, la servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere dalla via Lippi, tramite striscia di terreno larga 4,50 metri adiacente al parcheggio

pubblico (quindi sulla corte dell'immobile C, la cui proprietà era allora rimasta alla Società venditrice).

Per tutti gli immobili esiste poi la trascrizione della sentenza di fallimento della Ditta --- Omissis ---, con estremi:

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2020 - Registro Particolare 13503 Registro Generale 21073

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 50 del 01/10/2020

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

Le quotazioni degli immobili della zona interessata, nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano quelli oggetto di stima, secondo le fonti più accreditate (Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate, ed alcuni agenti immobiliari contattati), hanno i seguenti valori:

Valori Agenzia Entrate per il secondo semestre 2020:

da € 650,00 ad € 960,00 per i depositi/laboratori

da € 770,00 ad € 1.100,00 per gli uffici

Valori Borsino Immobiliare:

da € 400,00 ad € 800,00/mq per i magazzini/laboratori

da € 640,00 ad € 1.000,00/mq per gli uffici

Questi valori sono sensibilmente maggiori rispetto alle quotazioni attuali scambiate con alcune agenzie immobiliari della zona, che ovviamente tengono conto anche della particolare congiuntura del momento, dal punto di vista economico, del settore immobiliare ed industriale/terziario.

Superfici commerciali degli immobili (calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

- Superficie lorda capannone immobile A: 385 mq – calcolata al 100%
Superficie corte esclusiva immobile A: 583 mq – calcolata al 10% fino a 25 mq, poi al 2% sulla restante superficie – totale superficie convenzionale corte esclusiva immobile A: 13,7 mq
Totale superficie immobile A: 398,7 mq
- Superficie lorda capannone immobile B: 295 mq – calcolata al 100%
Superficie corte esclusiva immobile B: 245 mq – calcolata al 10% fino a 25 mq, poi al 2% sulla restante superficie – totale superficie convenzionale corte esclusiva immobile B: 6,9 mq
Totale superficie immobile B: 301,9 mq

- Superficie lorda uffici immobile C: 273 mq – calcolata al 100%
Superficie corte esclusiva immobile C: 212 mq – calcolata al 10% fino a 25 mq, poi al 2% sulla restante superficie – totale superficie convenzionale corte esclusiva immobile C: 6,2 mq
Totale superficie immobile C: 279,2 mq

Tenendo conto dello stato di conservazione degli immobili, degli impianti, della zona in cui si trovano, delle dotazioni, si ritiene congruo assegnare agli immobili i seguenti valori:

IMMOBILE A: € 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA/00)

IMMOBILE B: € 145.000,00 (CENTOQUARANTACINQUEMILA/00), che tiene conto anche delle spese di € 3.000,00 circa per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali

IMMOBILE C: € 280.000,00 (DUECENTOOTTANTAMILA/00)

Detto questo, la considerazione del sottoscritto tecnico estimatore per la migliore valutazione commerciale della proprietà è la seguente:

le unità immobiliari sono tre, catastalmente distinte, che potrebbero anche essere vendute separatamente (con i valori sopra riportati) previa esecuzione di interventi di adeguamenti degli impianti (attualmente gli impianti sono collegati tra le varie unità), di chiusura della porta e della finestra di collegamento tra immobile B e C, ma soprattutto previa richiesta al Comune di Senigallia di legittimazione dei due ingressi carrabili alle unità immobiliari A e B, che comunicano con il parcheggio pubblico adiacente. Senza queste autorizzazioni, i depositi retrostanti alla palazzina uffici dovrebbero avere la servitù di passaggio per l'intera superficie della corte esclusiva dell'immobile C (a parte il piccolo giardino di fronte al cancello pedonale). Per dei depositi/magazzini di questa superficie, non avere un ingresso carrabile esclusivo autorizzato sarebbe una forte penalizzazione. La strada laterale interna alle proprietà, sulle corti esclusive, è larga poco meno di 11 metri, e non sarebbe sufficiente per manovrare adeguatamente degli automezzi per le operazioni di carico e scarico su tutti i depositi/magazzini. Questa situazione fa propendere il sottoscritto ad una valutazione dell'immobile complessivo, intero e non frazionato, fermo restando gli accertamenti sulla regolare presenza o meno dei cancelli carrabili laterali, oltre quanto scritto sopra in merito alle conformità urbanistiche e catastali.

Fatta questa doverosa premessa, si assegna alla proprietà immobiliare complessiva, costituita dai tre immobili, un valore congruo ed aggiornato di € **600.000,00 (EURO SEICENTOMILA/00)**.

ALLEGATI

- Fotografie interne ed esterne

DOTT. ING. JONATHAN CARBONETTI
Corso Amendola, 40/B – 60123 Ancona

- Documentazione catastale depositata negli archivi (visure, planimetrie, estratto di mappa)

Ancona, 14/06/2021

In fede

Dott. Ing. Jonathan Carbonetti

