**Filippo Fiori**
GEOMETRA
via M.d.Resistenza, 35 - 60125 ANCONA
e-mail: geom.fiori2@alice.it
tel.+39 333.8477458

Provincia di Ancona

**Comune di Camerano**

# TRIBUNALE DI ANCONA

## Liquidazione Giudiziale n.50/2024
## sentenza n.84/2024 del 25/09/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Curatore liquidazione: Avv. Daniela Giampieri

*"opificio industriale (cat.D1) - piani S2, S1, T e P1"*

**Via Alcide De Gasperi n.32 – Camerano (AN)**

**LOTTO A** *(1 di 2)*



**--- omissis --- in liquidazione**

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
**Geom. Filippo Fiori**
Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

| Elaborato | Archivio | Data | Aggiornamento |
|---|---|---|---|
| **A** *(lotto 1di2)* | TRB.13F bis | Dicembre 2024 | |

# TRIBUNALE DI ANCONA

**Liquidazione Giudiziale n.50/2024**
**sentenza n.84/2024 del 25/09/2024**

**--- OMISSIS --- IN LIQUIDAZIONE**

***Giudice delegato:*** **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**
*Curatore liquidazione:* Avv. Daniela Giampieri

*(procedura di esecuzione immobiliare n.71/2024 interrotta, con comunicazione del 04/11/2024, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello)*

**Immobili:**

- *opificio industriale (cat. D/1 - Fg.12, part.370 sub.3 e part.lle 1711, 1713 e 1714): Camerano (AN), via Alcide De Gasperi n.32 - piani S2, S1, T e P1 (LottoA)*
- *abitazione di tipo civile (cat. A/2 - Fg.12 part.370 sub.5): Camerano (AN), via Alessandro Volta n.2 - piano S2 (LottoB)*

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, c.f. FRI FPP 85S09 A271L, residente e con studio ad Ancona (AN), in via Martiri della Resistenza n. 35 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.), nominato perito per la valutazione degli immobili della procedura, con autorizzazione da parte del Giudice delegato dott.ssa Maria Letizia Mantovani, in data 11/10/2024, dell'istanza di richiesta del 10/10/2024 da parte del curatore della liquidazione avv. Daniela Giampieri, relativamente al procedimento di liquidazione giudiziale n.50/2024 con sentenza n.84/2024 del 25/09/2024, e a seguito dell'interruzione procedura N.71/2024 (art. 143 III comma CCII).

Di seguito si elencano sinteticamente i quesiti analizzati per completare la seguente perizia di stima:

- individuazione dei beni, formazione lotti ed eventuale frazionamento;
- descrizione dei beni;
- identificazione catastale ed eventuali variazioni;
- verifica regolarità urbanistica, in caso di opere abusive chiarire sanabilità e costi;
- relazioni di stima per ciascun bene;
- vincoli e oneri giuridici.

Per assolvere al compito affidatogli, il C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione resa disponibile digitalmente dalla Segreteria del Tribunale di Ancona, e/o reperita presso la competente sede provinciale dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provinciale di Ancona e l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano.

Alla presenza della proprietà, si è effettuato il primo sopralluogo programmato in data 13/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili oggetto di stima, vista la complessità dell'immobile si è provveduto a realizzare ulteriori due sopralluoghi in data 22/06/2024 e 15/10/2024.

Durante le visite, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche (Cfr. documentazione fotografica in allegato), nonché il rilievo planimetrico di massima delle unità immobiliari oggetto di Perizia.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Secondo quanto indicato nella sopracitata istanza di nomina del perito (già elencati nell'Atto di Pignoramento notificato in data 20/04/2024 e trascritto in data 15/04/2024 al n.7726 Reg. Gen. e al n.5564 Reg. Part.) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da:

» *Quota di 1/1 della piena proprietà, intestati alla società --- OMISSIS ---, degli immobili:*

*- opificio al Comune di CAMERANO, VIA ALCIDE DE GASPERI n.32, piani S2-S1-T-P1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370 - sub.3 (fabbricato), part.lle 1711-1713 (corti esclusive) e part.1714 (centrale termica), categoria D/1, rendita 26.798,07 €;*

*- abitazione di tipo civile al Comune di CAMERANO, VIA ALESSANDRO VOLTA n.2, piano S2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370, sub.5, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, sup. cat. 146 mq, rendita 520,33 €.*

**In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il compendio architettonico in esame costituisca n.2 lotti distinti, così indicati:**

- ***LOTTO A**: opificio al Comune di CAMERANO, VIA ALCIDE DE GASPERI n.32, piani S2-S1-T-P1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370 - sub.3 (fabbricato), parte della part.1711 e part.1713 (corti esclusive) e part.1714 (centrale termica), categoria D/1, rendita 26.798,07 €;*

- ***LOTTO B**: abitazione di tipo civile al Comune di CAMERANO, VIA ALESSANDRO VOLTA n.2, piano S2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370, sub.5 e parte della part.1711 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 2, vani 6,5, sup. cat. 146 mq, rendita 520,33 €.*

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

I lotti individuati fanno parte di un complesso immobiliare, sul tipo architettonico del capannone industriale, collocato a mezza costa e inglobato dall'abitato sul pendio immediatamente a Sud di Camerano, costruito agli inizi degli anni '70 (C.E. originaria n. 35 del 1973 e successiva variante). Costituito da un piano fuori terra rialzato e due seminterrati è strutturato su fondazioni continue e telaio portante in pilastri di c.a. chiuso da murature di tamponamento rivestite da intonaco tinteggiato; gli orizzontamenti sono in laterocemento e il tetto in parte è a struttura metallica.

Questo fabbricato ha il fronte principale rivolto a Nord che costeggia, col solo piano terra rialzato, la Via A. De Gasperi ed è configurato da un grande parallelepipedo regolare a pianta rettangolare allungata, con un doppio

ordine di aperture di finestre a nastro, tra cui corrono, nella fascia intermedia, finestre tonde. Esso è quindi coperto da tetto a più falde, nascoste da gronde rialzate, ed è attorniato sui fianchi secondari da corti scoperte su più livelli che sono accessibili dalle vie pubbliche. Le corti sono tutte dotate di recinzioni continue in ferro lavorato su muretti in c.a.. A valle, nella zona mediana del retro, in posizione isolata, esiste il corpo di fabbrica che contiene le centrali termiche delle due proprietà in cui è diviso attualmente il compendio immobiliare.

Il Piano secondo sottostrada, oltre alla corte sul retro, è infatti attualmente di altra proprietà, utilizzato anch'esso ad opificio, fatta eccezione per la parte di fabbrica rivolta ad Est, destinata alla casa del custode. Un vano di collegamento verticale, occupato dall'ascensore, attraversa tutti i piani dello stabile, ma può essere utilizzato solo dalla proprietà dei piani superiori che così può servirsi della corte sul retro e, mediante un diritto di passaggio, accedere al corpo di fabbrica separato delle centrali termiche. In quest'ultimo piccolo corpo di fabbrica a pianta rettangolare con rientranza sul lato Ovest, e sempre su questo lato, è ricavata anche la centrale termica, di minori dimensioni, dell'altra proprietà.

Le condizioni generali di conservazione dell'intero complesso architettonico sono sostanzialmente buone, fatta eccezione per il normale degrado dovuto all'uso commerciale-produttivo degli ambienti e della relativa vetustà. Si segnalano tuttavia fenomeni di umidità ascendente con particolare riferimento al prospetto laterale destro (verso Ovest) dove si ravvisano esfoliazioni dell'intonaco plastico alla base, nonché modeste filature localizzate tra pilastri e murature portanti. Infine si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura in corrispondenza del soppalco che interessano in maniera circoscritta anche il piano sottostante.

Le coperture della fabbrica, di circa 4'000 mq, originariamente realizzate completamente con lastre di amianto attualmente sono state sostituite, nella porzione ad Est, solo per 1/4 delle superfici.

Ai fini della presente perizia di stima la parte di compendio immobiliare, come già detto al paragrafo 2 (Individuazione dei beni) si divide in due lotti distinti e precisamente:

**LOTTO A: OPIFICIO** costituito da intero piano terra rialzato e piano primo sottostrada, soppalco al piano primo, nonché vano di collegamento ascensore al piano secondo sottostrada (tutto censito al Foglio 12, parti.370, sub 3), parte del blocco CT (Foglio 12, part.1714), corte esclusiva su diversi livelli (Foglio 12 part.1711) – in parte da assegnare tramite frazionamento alla casa del custode, corte esclusiva a Ovest (Foglio 12 part.1713) di cui quest'ultima con servitù di passaggio per altra proprietà, nonché diritto di passaggio su corte di altra proprietà sul retro (Foglio 12 part.1712).

**LOTTO B: CASA DEL CUSTODE** costituita da parte del piano secondo sottostrada (Foglio 12, particella 370, sub 5) e parte di corte esclusiva (Foglio 12, particella 1711) da assegnare tramite frazionamento.

## LOTTO A: OPIFICIO

Oggetto di stima è costituito da intero piano terra rialzato, accessibile dalla via A. De Gasperi mediante breve rampa di scale e pianerottolo in pietra bianca, che supera la "trincea" lasciata tra la strada e il prospetto principale per dar luce ai finestroni del sottostante primo seminterrato. La rampa è contornata da balaustre laterali in profilati di acciaio inox, su fascia fermapiede sempre in acciaio inox in lamiera sagomata, che si

congiungono ad arco ad un alto portale in lastre di lamiera sovrapposte imbullonate e verniciate di colore “blu oltremare/blu di Prussia”. Il portale, distaccato dalla facciata, è ulteriormente caratterizzato da una pensilina aggettante ondulata sostenuta alle estremità da tiranti in funi di acciaio collegate in alto a mensole in ferro che a loro volta collegano strutturalmente sul retro il portale alla facciata. La pensilina sovrasta l’ampia apertura vetrata dell’ingresso ed è sormontata da un oculo, mentre il portale termina anch’esso con un motivo ondulato su cui campeggia la firma “--- omissis ---” logo dell’azienda, riprodotta in minor formato anche sull’architrave dell’apertura al di sotto della pensilina stessa.

Oltre la vetrata un accenno di galleria, sempre vetrata, congiunge il portale agli interni dove si apre un’ampia “hall” pavimentata in marmo lucidato di Carrara in elementi quadrati, con al centro un rosone in marmo nero con inserti di Carrara che riproduce una stella ad otto punte. Proseguendo in asse all’ingresso, un’ampia scalinata, sempre in marmo di Carrara, che si apre a ventaglio, conduce a due alte porte in legno (con impiallacciatura a riprodurre un tenue, quanto raffinato motivo geometrico) convesse e scorrevoli a semicerchio che aprono sullo “show room”. E’ questo un vasto ambiente ad anfiteatro con passerella centrale sospesa, rivestita in moquette bianca, su cavea in parquet contornata da gradinate rivestite della stessa moquette bianca della passerella. Le gradinate sono occupate lateralmente, ai lati della passerella, da teorie di poltroncine in velluto viola con schienali ondulati, sorrette da basi in legno continue col motivo ripetitivo in rilievo della losanga e sorrette da coppie di coni dorati rovesciati. In alto il soffitto di colore bianco riproduce, rovesciato, il disegno dell’anfiteatro con al centro, seguendo il percorso della passerella per le sfilate di moda, un lungo spazio voltato dipinto di nero che contiene a vista i tralicci (le americane) a cui sono appese le speciali apparecchiature illuminotecniche, mentre ai lati a soffitto insistono i corpi illuminanti tondi incassati; questi in corrispondenza delle pareti perimetrali curve della sala, disposti in sequenza, ottengono, con proiezione di luce “calda” l’effetto “lavaggio a cascata” delle superfici verticali perimetrali su fondo color giallo crema. La passerella termina su un proscenio avanzato le cui “quinte” , leggermente inclinate all’interno della scena e di colore bianco sono collegate in alto da un ampio riquadro su cui spicca in rilievo la firma di --- omissis --- in argento su fondo giallo crema. Ai lati due ampie ed alte porte in legno, con il motivo ricorrente delle lunghe maniglie “sinusoidali”, conducono ai corridoi anulari laterali che servono sulla destra i servizi (particolarmente curati nell’arredo e nelle finiture) e i camerini con piccolo ambiente destinato a cucina/angolo cottura/scaldavivande, e sulla sinistra gli uffici, mentre di là dal proscenio la sala di vestizione delle modelle.

Il tutto quindi con ottimi e costosi materiali e ottime finiture.

Ancora oltre e per tutto il lato Sud dell’immobile la lunga serie in linea degli uffici e laboratori, interrotti nella zona mediana dal vano ascensore/montacarichi che collega tutti i piani inferiori. Il restante vasto spazio dell’intero piano era adibito a sala taglio e cucitura, con zona delle macchine operatrici per la realizzazione anche di particolari tessuti. Pure in questa zona esistono servizi igienici dedicati.

Due scale a chiocciola, contrapposte sul lato destro e sinistro, subito dopo lo “show room”, conducono al piano sottotetto realizzato con soppalco e che era adibito a “studio d’artista” per i creativi dell’opificio. In questa zona si segnalano infiltrazioni d’acqua dalle coperture che stanno degradando in alcuni punti sia i controsoffitti,

che le pavimentazioni in moquette e le superfici delle pareti.

Sempre la piano terra da via A. De Gasperi all'estremista Ovest è presente un balcone/ballatoio, che dava accesso ai vecchi uffici amministrativi originariamente situati in questa zona, attualmente utilizzato come ulteriore uscita di sicurezza.

Al piano sottostante (primo sottostrada) si trova un vasto spazio articolato adibito nella zona verso Sud a controllo finale dei manufatti tessili, lavanderia e servizi igienici dedicati e nella zona a Nord esposizione/magazzino dei prodotti finiti con lunghe teorie di rastrelliere contenenti abiti. Nella zona a Nord-Est esistono gli accessi carrabili protetti da anticamera serviti dalla via pubblica laterale A. Volta, mentre nella zona a Sud-Est erano ricavati i servizi per il personale con cucina, bagni, sala mensa e spogliatoi poi in parte, al diminuire del personale, ridotti nelle dimensioni con la creazione di archivi. All'angolo Nord-Ovest due ulteriori grandi ambienti erano destinati a magazzino di materie prime per le lavorazioni e infine all'angolo Sud-Ovest un piccolo ambiente era destinato ad officina per le manutenzioni.

Gli infissi esterni sono per lo più tutti in alluminio di buona fattura, e/o in ferro per gli accessi, alcuni dei quali dotati di inferriate nelle zone più soggette a eventuali effrazioni; gli infissi interni sono tutti in legno anche di pregevole fattura; i servizi igienici sono tutti adeguati e dotati di rivestimenti ceramici parietali, alcuni di ottima fattura e particolarmente curati sia nelle finiture che negli arredi e nel disegno dei sanitari; le pavimentazione degli ambienti di lavoro per lo più sono realizzate in gress ceramicato di colore chiaro, e alcuni in moquette, mentre per gli ambienti significativi e di rappresentanza da materiali pregiati con ottima fattura quali il marmo di Carrara, il parquet e/o misti pietra e legno a disegno.

Il tutto in buono stato di conservazione, fatta eccezione per le circoscritte infiltrazioni d'acqua in copertura e quanto già detto in precedenza.

Nella zona mediana del prospetto Sud insiste il vano ascensore che dal piano superiore al piano terra sottostante (secondo sottostrada) conduce, come detto, alla centrale termica, funzionante così come tutta la parte impiantistica fino agli ultimi giorni in cui si sono svolte le attività dell'opificio. La centrale termica è collocata in un piccolo corpo di fabbrica a sé stante, fruibile mediante l'attraversamento di una corte aperta di altra proprietà con diritto di passaggio (part.1712).

Oltre questa corte (part.1712 - altra proprietà) con diritto di passaggio, esiste una corte di accesso al piano S2 (part.1713), gravata da servitù di passaggio per l'altra proprietà, e una grossa corte esclusiva (part.1711) disposta su vari livelli; accesso carrabile Ovest al PS1, trincea a Nord con uscite di sicurezza del PS1, parcheggio PT-PS1 e ulteriore accesso carrabile e pedonale Est al PS1.

Le altezze dei vani della fabbrica sono mediamente di m 4,90, fatta eccezione per alcuni ambienti (uffici, servizi, spaccio aziendale, etc.) controsoffittati. Per le superfici commerciali e calpestabili vedasi il capitolo 4 "Consistenza".

L'immobile non è conforme urbanisticamente e catastalmente agli elaborati reperiti in comune a causa di

piccole modifiche interne. (Vedasi capitolo 6 “Regolarità Urbanistica-Edilizia”).

Al momento del sopralluogo la proprietà immobiliare in oggetto risulta in minima parte occupata negli uffici da personale che cura la transizione dell’Opificio.

## 4. CONSISTENZA

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 “Manuale banca dati quotazione OMI” dell’Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.

| | superficie lorda | coeff. omog. | superficie commerciale |
|---|---|---|---|
| - BLOCCO UFFICI EST PT | 1.031,37 mq | 1,00 | 1.031,37 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 926,29 mq | 1,00 | 926,29 mq |
| - ZONA OPIFICIO OVEST PT | 2.988,85 mq | 1,00 | 2.988,85 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 2.826,89 mq | 1,00 | 2.826,89 mq |
| - BALCONE PT | 48,40 mq | 0,10* | 4,84 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 48,40 mq | 0,10* | 4,84 mq |
| - SOPPALCO P1 | 153,02 mq | 1,00 | 153,02 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 94,00 mq | 1,00 | 94,00 mq |
| - OPIFICIO PS1 | 4.020,22 mq | 1,00 | 4.020,22 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 3.829,83 mq | 1,00 | 3.829,83 mq |
| - PARCHEGGIO T-S1 (part.1711) | 1.076,21 mq | 0,10* | 107,62 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 1.076,21 mq | 0,10* | 107,62 mq |
| - CORTE ESCL. PS1 (part.1711) | 1.029,03 mq | 0,10* | 102,90 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 1.029,03 mq | 0,10* | 102,90 mq |
| - CORTE ESCL. PT-PS1 (part.1711) | 275,02 mq | 0,10* | 27,50 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 275,02 mq | 0,10* | 27,50 mq |
| - CORTE ESCL. PS1-PS2 (part.1711) | 429,69 mq | 0,10* | 42,97 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 429,69 mq | 0,10* | 42,97 mq |
| - CORTE ESCL. PS2 (part.1713) | 94,50 mq | 0,10* | 9,45 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 94,50 mq | 0,10* | 9,45 mq |

| | | | |
|---|---|---|---|
| - LOC. SERVIZIO PS2 | 23,02 mq | 0,50** | 11,51 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 20,85 mq | 0,50** | 10,43 mq |
| - LOC. C.T. PS2 | 149,79 mq | 0,25** | 37,45 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 124,81 mq | 0,25** | 31,20 mq |
| - CORTE LOC. C.T. | 56,16 mq | 0,10* | 5,62 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 56,16 mq | 0,10* | 5,62 mq |
| | | **SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA:** | **8.790,84 mq** |
| | | *(di cui SUPERFICIE COMMERCIALE BLOCCO UFFICI EST PT:* | *1.031,37 mq)* |
| | | di cui **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:** | **8.267,06 mq** |
| | | *(di cui SUPERFICIE NETTA BLOCCO UFFICI EST PT:* | *926,29 mq)* |

* La superficie omogeneizzata delle area scoperte è computata nella misura del 10%.
** La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive è computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali principali e del 25% se non comunicanti.
(In ogni caso vedasi riferimenti con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio)

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto, di piena proprietà, è catastalmente individuato come segue:

Comune di Camerano (AN) – CATASTO FABBRICATI

| | | |
|---|---|---|
| foglio **12** | part. **370**-sub **3** e part.lle **1711**, **1713** e **1714** | **(opificio)** |
| | categoria: **D/1** | rendita:**€ 26.798,07** |

I beni sopra individuati risultano intestati a:

- **--- OMISSIS --- * sede a CAMERANO (AN), c.f.: --- omissis ---**

* Proprietà 1/1

e derivano da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2015 Pratica n.AN0093120 in atti dal 12/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30612.1/2015)

## 6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato oggetto di stima, è individuata nella tavole grafiche della variante 2021 parziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di CAMERANO come "a) zona D1 miste industriali-artigianale-commerciale di completamento", art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Per quanto attiene alla normativa edilizia, a seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi al comune di Camerano prot. n.9576 del 19/06/2024, e successiva consegna del materiale via mail del 24/07/2024 si sono reperite le seguenti concessioni:

- CE 35/1973 e variante: concessione originaria di costruzione dell'immobile;
- CE 40/1990 e variante: frazionamento dell'immobile e realizzazione della CT al piano sottostrada 2;
- CE in sanatoria 73/1997 a seguito di condono n.80 prot.1150/1995: regolarizzazione soppalco al piano 1.

Negli atti analizzati si è trovata traccia di ulteriore n.2 titoli abilitativi, di cui alla data odierna si è ancora in attesa di informazioni sulle stesse da parte del comune di Camerano, di seguito elencati:

- CE 2393/1992: il condono che ha seguito la CE 73/1997 è stato fatto in difformità a questa CE;
- DIA del 10/03/2005 acquisita agli atti al n.13 del 31/03/2005: sostituzione di 1/4 di copertura in lastre di amianto.

Rispetto agli elaborati reperiti in comune, per il LOTTO A, si evidenziano delle piccole difformità urbanistico-catastali di seguito sommariamente elencate:

- piccole modifiche interne riguardanti nuove tramezzature non portanti e aperture di porte spostate;
- locale tecnico nel sottotetto usato come archivio nella zona soppalco al piano primo;
- agibilità del soppalco al piano primo, da fare a seguito di CE in sanatoria 73/1997, non reperita negli atti comunali.

**La situazione potrà quindi essere sanata al costo presunto di € 5.000,00, a cui si dovranno sommare le spese di sostituzione della copertura in amianto e dei canali di gronda per l'allontanamento delle acque piovane (vedi computo metrico estimativo allegato di € 384.356,52), l'agibilità del soppalco al piano primo e la verifica dei requisiti per l'agibilità del restante immobile a seguito degli normali adeguamenti impiantistici perpetuati negli anni, per un costo totale presunto di € 395.000,00 comprensivo di I.V.A.**

Durante i sopralluoghi si è proceduto a reperire tutto il materiale per poter espletare la pratica di certificazione energetica, ma allo stato attuale l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## 7. VALUTAZIONI

I dati dimensionali utilizzati nella valutazione sono riportati nel capitolo (4) "CONSISTENZA" in cui è stata determinata la superficie commerciale, così come indicato dal D.P.R. 23/03 /1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.

Nell'attribuire i valori unitari sono state quindi prese in esame varie fonti, prima fra tutte l' Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobi li all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad una indagine di mercato per la zona e per zone omogenee assimilabili a quella in cui ricade l'edificio in questione.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, sono disponibili i seguenti riferimenti:

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO**

Periodo di rilevazione: **anno 2024 semestre 1**

Comune: **CAMERANO**

Fascia/zona: **Periferica / PERIFERIA E ZONE D'ESPANSIONE**

Codice di zona: **D1** Microzona catastale n.: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinazione: **Produttiva e Terziaria**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato [€/mq] min | max | Sup. (L/N) | Valore Locazione [€/mq x mese] min | max | Sup. (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uffici | NORMALE | **700** | **950** | L | **3,6** | **5,4** | N |
| Laboratori | NORMALE | **390** | **550** | L | **1,6** | **2,5** | N |

**note:**
- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA relativo alle varie ti tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i valori :
  (O) – Ottimo (N) - Normale (S) - Scadente

Al fine di individuare correttamente un valore di mercato maggiormente rispondente alle condizioni e caratteristiche dell'immobile in oggetto, si procede alla media dei valori sopra riportati, si ottiene:

**- Valore di Mercato medio UFFICI: 825,00 €/m²**
**- Valore di Mercato medio LABORATORI: 470,00 €/m²**
**- Valore di Locazione medio UFFICI: 4,50 €/m² x mese**
**- Valore di Locazione medio LABORATORI: 2,05 €/m² x mese**

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato ed all'interno della zona in cui esso è ubicato, in termini di collocazione territoriale degli immobili, dello stato di conservazione, della tipologia, dell'accessibilità e della qualità degli impianti tecnologici.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, prospicienza, funzionalità, accessibilità;
- tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione/conservazione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare, sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito il fabbricato, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione/conservazione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso.

Si ottengono i seguenti valori:

| | | |
|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE** | | |
| centralità: | centrale rispetto alla zona | 1,00 |
| collegamenti / infrastrutture: | ordinario rispetto alla zona | 0,90 |
| presenza di attrezzature collettive: | entro 500 m | 1,00 |
| idoneità insediativa: | ordinaria | 1,00 |
| presenza di parcheggi: | ottima | 1,00 |
| presenza di verde pubblico/privato: | buona | 0,95 |
| inquinamento ambientale: | mediocre | 0,80 |
| qualificazione ambiente esterno: | buono | 0,95 |
| **CARATTERISTICHE DI POSIZIONE** | | |
| prospicienza: | nella media della zona | 0,90 |
| luminosità: | buona | 1,00 |
| funzionalità: | buona | 1,00 |
| **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE** | | |
| grado finitura esterno: | buono/mediocre | 0,90 |
| grado finitura interno: | buono/mediocre | 0,90 |
| struttura: | cls | 1,00 |
| impianti tecnologici: | buoni | 0,90 |
| stato conservativo esterno: | buono/mediocre | 0,90 |
| stato conservativo interno: | buono/mediocre | 0,90 |
| vetustà: | circa 50 anni | 0,80 |
| **CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE** | | |
| altezze di piano | superiori alla norma | 1,10 |
| dimensione: | taglio alto | 0,90 |
| | **COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE :** | **0,94** |

## a) STIMA IN BASE AL VALORE VENALE DI MERCATO (Vm)

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene valutata in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo generale.

Si ottiene il prodotto:

- **Valore di Mercato medio UFFICI:** **825,00 €/m²**
- **superficie commerciale BLOCCO UFFICI EST PT:** **1.031,37 m²**

A cui si somma il prodotto tra:

- **Valore di Mercato medio LABORATORI:** **470,00 €/m²**
- **superficie commerciale al netto degli UFFICI:** **7.759,47 m²**

Il tutto moltiplicato per il coefficiente qualitativo generale:

- **coefficiente qualitativo generale :** **0,94**

da cui segue:

| | |
|---|---|
| **VALORE DI MERCATO** | **Vm : 4.227.961,28 €** |

## b) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Vc)

In estimo il procedimento per capitalizzazione dei redditi viene denominato "capitalizzazione dei redditi netti" ed è organizzato come segue:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese da detrarre dal reddito lordo per definire il reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario;
- modifica, in aggiunta o in detrazione, del saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile;
- formulazione della valutazione con la capitalizzazione del reddito.

### Reddito lordo dell'immobile RL = VLU * 12 * Sn

dove: VLU valore di locazione unitaria mensile dell'immobile

Sn superficie utile netta

Nel presente caso, dovendosi rifare ad un valore di locazione determinato in un periodo temporale diverso dall'attualità, non si possono prendere in considerazione fonti dirette –non essendo reperibili né valendo l'attualizzazione dei canoni attuali- e pertanto si farà riferimento a fonti indirette ovvero alle quotazioni del periodo pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quindi, come già detto:

VLU Uffici **4,50** €/mq*mese
VLU Laboratori **2,05** €/mq*mese

### Spese da detrarre

Le spese che determinano il reddito netto di un immobile, valutate come incidenza sul canone di locazione lordo, possono essere così riassunte:

- manutenzione ordinaria e riparazioni varie fino al 5 %
- assicurazione responsabilità civile e incendio 1-2 %
- quote di sfitto o insolvibilità, e di ritardo esazione canone e varie fino al 5 %
- imposte (supponendo che l'immobile sia concesso in locazione) 20 %

Nel caso di specie si assume una percentuale di incidenza delle spese pari a: **25 %**.

### Saggio di capitalizzazione medio

Il saggio di capitalizzazione è determinato secondo il metodo della valutazione del premio al rischio, ossia della teoria secondo la quale l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice( [1]) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del

[1] "Estimo", Marcello Orefice, ed. UTET Economia
"Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo De' Rossi, ed. ETAS Economia

centro abitato e della tipologia di immobile oggetto di stima.

Nel caso di specie, per un immobile a destinazione produttiva sito in zona periferica di CAMERANO, seppur ravvisando una modesta ripresa, dovuta ad una leggera diminuzione dei tassi d'interesse dei mutui, rimangono comunque delle difficoltà nelle compravendite, il valore del saggio di capitalizzazione oscilla fra il 2% (ambiti di maggiore appetibilità) ed il 5% (ambiti di minore appetibilità).

Si assume il seguente valore del saggio di capitalizzazione: **r = 3,50%**

### Coefficiente qualitativo per caratteristiche specifiche

Il valore di mercato va stimato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima in riferimento a que lle medie rilevate nella medesima zona.

Come già indicato si valutano i seguenti coefficienti qualitativi:

**- Coefficiente qualitativo generale Km = 0,94**

### Calcolo del valore di mercato per capitalizzazione del reddito

Determinato il reddito netto come differenza fra il reddito lordo e le spese di gestione da sostenere, si applica la formula di capitalizzazione del reddito e si ottiene quanto segue:

**UFFICI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| superficie netta | $S_{utile\ netta}$ | 926,29 | $m^2$ |
| canone locazione medio | | 4,50 | €/$m^2$*mese |
| reddito lordo annuo | R | 50.019,66 | € |
| spese correnti | 25%*R | 12.504,92 | € |
| reddito netto | Rn=R-Sp | 37.514,75 | € |
| saggio capitalizzazione | rc | 3,50% | |
| coefficiente di merito | Km | 0,94 | |
| valore di mercato | Vc= (Rn/rc)*Km | **1.007.538,87** | **€** |

**LABORATORI**

| | | | |
|---|---|---|---|
| superficie netta | $S_{utile\ netta}$ | 7.340,77 | $m^2$ |
| canone locazione medio | | 2,05 | €/$m^2$*mese |
| reddito lordo annuo | R | 180.582,94 | € |
| spese correnti | 25%*R | 45.145,74 | € |
| reddito netto | Rn=R-Sp | 135.437,21 | € |
| saggio capitalizzazione | rc | 3,50% | |
| coefficiente di merito | Km | 0,94 | |
| valore di mercato | Vc= (Rn/rc)*Km | **3.637.456,40** | **€** |

| | |
|---|---|
| **VALORE TOTALE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE** | **Vc : 4.644.955,27 €** |

## c) STIMA IN BASE AL VALORE DI TRAFORMAZIONE (Vt)

Nell'ipotesi di trasformare l'attuale volumetria esistente (assentita dai titoli abitativi) in uffici e negozi (destinazioni assentite dalle norme urbanistiche) mediante ristrutturazione integrale del compendio immobiliare, il valore attuale del manufatto può essere calcolato come differenza fra il valore del bene trasformato (volumetria destinata al 70% a uffici e al 20% a negozi) ed i costi di trasformazione da sostenere secondo la seguente formula:

$$VT = [ Vmf – (\Sigma K_i + R)] / (1+r)$$

dove:
**VT:** valore di trasformazione del bene (valore attuale)
**Vmf:** valore di mercato dopo la trasformazione calcolato su base attuale (valore attuale di nuove costruzioni)
$\Sigma K_i$ : sommatoria dei costi di attuazione dell'intervento
**R:**profitto atteso da chi opera la trasformazione basato sui valori attuali
**r:** saggio di remunerazione ordinario (rendimento investimenti a medio termine).

In questo caso si sono presi a riferimento i valori forniti dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobili all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ritenendoli più adeguati al tipo di stima e alla zona omogenea.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, sono disponibili i seguenti riferimenti:

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO**
Periodo di rilevazione: **anno 2024 semestre 1**
Comune: **CAMERANO**
Fascia/zona: **Periferica / PERIFERIA E ZONE D'ESPANSIONE**
Codice di zona: **D1** Microzona catastale n.: **1**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili** Destinaz.: **Produttiva e Commerciale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato [€/mq] min | max | Sup. (L/N) | Valore Locazione [€/mq x mese] min | max | Sup. (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uffici | NORMALE | **700** | **950** | L | **3,6** | **5,4** | N |
| Negozi | NORMALE | **500** | **750** | L | **3,2** | **4,9** | N |

Nel caso di specie si ha:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie Utile Lorda | **Sul** | mq | 8.000,00 |
| di cui | | | |
| 80% UFFICI | | mq | 6.400,00 |
| 20% NEGOZI | | mq | 1.600,00 |
| Valore di mercato dopo la trasformazione (OMI valore max.*1,3) | **Vmu** | €/mq | |
| UFFICI | | €/mq | 1.235,00 |
| NEGOZI | | €/mq | 975,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Valore complessivo di mercato dopo la trasformazione | **Vmf** | | € | 9.464.000,00 |
| Costi di trasformazione | **Ktr** | | | |
| - Costo tecnico di costruzione | **Ktc** | (circa € 400,00 mq) | € | 3.200.000,00 |
| - Contributo di costruzione (art. 16 DPR 380/2001 (stimato) | **Kcc** | | | 55.360,00 |
| - Spese tecniche | **Kop** | 8% (Ktc) | | 256.000,00 |
| - Oneri finanziari | **Kf** | 5% (Ktc+Kcc+Kop) | | 201.114,00 |
| - Profitto di remunerazione attesa al lordo imposta (15% di Vmf) | **Kpf** | 15% (Vtr+Kc+St+Of) | | 1.419.600,00 |
| Valore di Mercato dopo la trasformazione | **VT** | | € | **4.331.926,00** |
| **VALORE IPOTETICO VT** | | | **€** | **4.350.000,00** |

## VALORE FINALE DI STIMA

Di seguito si riporta il calcolo del valore finale di stima Vf ottenuto dalla media dei valori determinati in precedenza:

| | | | |
|---|---|---|---|
| stima del valore venale di mercato | Vm | € | 4.227.961,28 |
| stima per capitalizzazione della rendita | Vc | € | 4.644.995,27 |
| stima in base al valore di trasformazione | Vt | € | 4.350.000,00 |
| **valore medio di stima** | **Vf** | **€** | **4.407.652,18** |
| detrazione per regolarizzazione conformità urbanistica e lavori di rifacimento copertura | | € | - 395.000,00 |
| **valore finale di stima** | | **€** | **4.012.652,18** |

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, della unità immobiliare oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

**€ 4.015.000,00** *(euro quattromilioniquindicimila/00)*

Ancona, 23 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO
d'UFFICIO
*(Geom. Filippo Fiori)*

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- *Documentazione Fotografica con planimetrie dei punti di presa;*
- *Documentazione Catastale;*
- *Localizzazione e stralcio PRG;*
- *Elaborato grafico;*
- *Computo metrico estimativo rifacimento copertura;*

*VALIDA PER TUTTI I LOTTI:*

- *Atti abilitativi edilizi;*
- *Ricevute nota spese.*

**Filippo Fiori**
GEOMETRA
via M.d.Resistenza, 35 - 60125 ANCONA
e-mail: geom.fiori2@alice.it
tel.+39 333.8477458

Provincia di Ancona

**Comune di Camerano**

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Liquidazione Giudiziale n.50/2024**
**sentenza n.84/2024 del 25/09/2024**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Curatore liquidazione: Avv. Daniela Giampieri

*"abitazione di tipo civile (cat.A2) - piano S2"*

**Via Alessandro Volta n.2 – Camerano (AN)**

**LOTTO B** *(2 di 2)*




**--- omissis --- s.r.l. in liquidazione**

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
**Geom. Filippo Fiori**
Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

| Elaborato | Archivio | Data | Aggiornamento |
|---|---|---|---|
| **B** *(lotto 2di2)* | TRB.13F bis | Dicembre 2024 | |

# TRIBUNALE DI ANCONA

**Liquidazione Giudiziale n.50/2024**
**sentenza n.84/2024 del 25/09/2024**

**--- OMISSIS --- S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

***Giudice delegato:*** **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**
*Curatore liquidazione:* Avv. Daniela Giampieri

*(procedura di esecuzione immobiliare n.71/2024 interrotta, con comunicazione del 04/11/2024, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello)*

**Immobili:**

- *opificio industriale (cat. D/1 - Fg.12, part.370 sub.3 e part.lle 1711, 1713 e 1714): Camerano (AN), via Alcide De Gasperi n.32 - piani S2, S1, T e P1 (LottoA)*
- *abitazione di tipo civile (cat. A/2 - Fg.12 part.370 sub.5): Camerano (AN), via Alessandro Volta n.2 - piano S2 (LottoB)*

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, c.f. FRI FPP 85S09 A271L, residente e con studio ad Ancona (AN), in via Martiri della Resistenza n. 35 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.), nominato perito per la valutazione degli immobili della procedura, con autorizzazione da parte del Giudice delegato dott.ssa Maria Letizia Mantovani, in data 11/10/2024, dell'istanza di richiesta del 10/10/2024 da parte del curatore della liquidazione avv. Daniela Giampieri, relativamente al procedimento di liquidazione giudiziale n.50/2024 con sentenza n.84/2024 del 25/09/2024, e a seguito dell'interruzione procedura N.71/2024 (art. 143 III comma CCII).

Di seguito si elencano sinteticamente i quesiti analizzati per completare la seguente perizia di stima:

- individuazione dei beni, formazione lotti ed eventuale frazionamento;
- descrizione dei beni;
- identificazione catastale ed eventuali variazioni;
- verifica regolarità urbanistica, in caso di opere abusive chiarire sanabilità e costi;
- relazioni di stima per ciascun bene;
- vincoli e oneri giuridici.

Per assolvere al compito affidatogli, il C.T.U. ha esaminato tutta la documentazione resa disponibile digitalmente dalla Segreteria del Tribunale di Ancona, e/o reperita presso la competente sede provinciale dell'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari provinciale di Ancona e l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerano.

Alla presenza della proprietà, si è effettuato il primo sopralluogo programmato in data 13/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e dei beni immobili oggetto di stima, vista la complessità dell'immobile si è provveduto a realizzare ulteriori due sopralluoghi in data 22/06/2024 e 15/10/2024.

Durante le visite, il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche (Cfr. documentazione fotografica in allegato), nonché il rilievo planimetrico di massima delle unità immobiliari oggetto di Perizia.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Secondo quanto indicato nella sopracitata istanza di nomina del perito (già elencati nell'Atto di Pignoramento notificato in data 20/04/2024 e trascritto in data 15/04/2024 al n.7726 Reg. Gen. e al n.5564 Reg. Part.) il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da:

» *Quota di 1/1 della piena proprietà, intestati alla società --- OMISSIS --- S.R.L., degli immobili:*

*- opificio al Comune di CAMERANO, VIA ALCIDE DE GASPERI n.32, piani S2-S1-T-P1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370 - sub.3 (fabbricato), part.lle 1711-1713 (corti esclusive) e part.1714 (centrale termica), categoria D/1, rendita 26.798,07 €;*

*- abitazione di tipo civile al Comune di CAMERANO, VIA ALESSANDRO VOLTA n.2, piano S2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370, sub.5, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, sup. cat. 146 mq, rendita 520,33 €.*

**In relazione ai dati sopra esposti ed allo stato dei luoghi, il sottoscritto ritiene che il compendio architettonico in esame costituisca n.2 lotti distinti, così indicati:**

- ***LOTTO A**: opificio al Comune di CAMERANO, VIA ALCIDE DE GASPERI n.32, piani S2-S1-T-P1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370 - sub.3 (fabbricato), parte della part.1711 e part.1713 (corti esclusive) e part.1714 (centrale termica), categoria D/1, rendita 26.798,07 €;*

- ***LOTTO B**: abitazione di tipo civile al Comune di CAMERANO, VIA ALESSANDRO VOLTA n.2, piano S2, censita all'NCEU di detto Comune, al foglio 12, part.370, sub.5 e parte della part.1711 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 2, vani 6,5, sup. cat. 146 mq, rendita 520,33 €.*

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

I lotti individuati fanno parte di un complesso immobiliare, sul tipo architettonico del capannone industriale, collocato a mezza costa e inglobato dall'abitato sul pendio immediatamente a Sud di Camerano, costruito agli inizi degli anni '70 (C.E. originaria n. 35 del 1973 e successiva variante). Costituito da un piano fuori terra rialzato e due seminterrati è strutturato su fondazioni continue e telaio portante in pilastri di c.a. chiuso da murature di tamponamento rivestite da intonaco tinteggiato; gli orizzontamenti sono in laterocemento e il tetto in parte è a struttura metallica.

Questo fabbricato ha il fronte principale rivolto a Nord che costeggia, col solo piano terra rialzato, la Via A. De Gasperi ed è configurato da un grande parallelepipedo regolare a pianta rettangolare allungata, con un doppio

ordine di aperture di finestre a nastro, tra cui corrono, nella fascia intermedia, finestre tonde. Esso è quindi coperto da tetto a più falde, nascoste da gronde rialzate, ed è attorniato sui fianchi secondari da corti scoperte su più livelli che sono accessibili dalle vie pubbliche. Le corti sono tutte dotate di recinzioni continue in ferro lavorato su muretti in c.a.. A valle, nella zona mediana del retro, in posizione isolata, esiste il corpo di fabbrica che contiene le centrali termiche delle due proprietà in cui è diviso attualmente il compendio immobiliare.

Il Piano secondo sottostrada, oltre alla corte sul retro, è infatti attualmente di altra proprietà, utilizzato anch'esso ad opificio, fatta eccezione per la parte di fabbrica rivolta ad Est, destinata alla casa del custode. Un vano di collegamento verticale, occupato dall'ascensore, attraversa tutti i piani dello stabile, ma può essere utilizzato solo dalla proprietà dei piani superiori che così può servirsi della corte sul retro e, mediante un diritto di passaggio, accedere al corpo di fabbrica separato delle centrali termiche. In quest'ultimo piccolo corpo di fabbrica a pianta rettangolare con rientranza sul lato Ovest, e sempre su questo lato, è ricavata anche la centrale termica, di minori dimensioni, dell'altra proprietà.

Le condizioni generali di conservazione dell'intero complesso architettonico sono sostanzialmente buone, fatta eccezione per il normale degrado dovuto all'uso commerciale-produttivo degli ambienti e della relativa vetustà. Si segnalano tuttavia fenomeni di umidità ascendente con particolare riferimento al prospetto laterale destro (verso Ovest) dove si ravvisano esfoliazioni dell'intonaco plastico alla base, nonché modeste filature localizzate tra pilastri e murature portanti. Infine si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura in corrispondenza del soppalco che interessano in maniera circoscritta anche il piano sottostante.

Le coperture della fabbrica, di circa 4'000 mq, originariamente realizzate completamente con lastre di amianto attualmente sono state sostituite, nella porzione ad Est, solo per 1/4 delle superfici.

Ai fini della presente perizia di stima la parte di compendio immobiliare, come già detto al paragrafo 2 (Individuazione dei beni) si divide in due lotti distinti e precisamente:

**LOTTO A: OPIFICIO** costituito da intero piano terra rialzato e piano primo sottostrada, soppalco al piano primo, nonché vano di collegamento ascensore al piano secondo sottostrada (tutto censito al Foglio 12, parti.370, sub 3), parte del blocco CT (Foglio 12, part.1714), corte esclusiva su diversi livelli (Foglio 12 part.1711) – in parte da assegnare tramite frazionamento alla casa del custode, corte esclusiva a Ovest (Foglio 12 part.1713) di cui quest'ultima con servitù di passaggio per altra proprietà, nonché diritto di passaggio su corte di altra proprietà sul retro (Foglio 12 part.1712).

**LOTTO B: CASA DEL CUSTODE** costituita da parte del piano secondo sottostrada (Foglio 12, particella 370, sub 5) e parte di corte esclusiva (Foglio 12, particella 1711) da assegnare tramite frazionamento.

**LOTTO B: CASA DEL CUSTODE**

Oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano terra (secondo sottostrada rispetto al compendio immobiliare in esame), con ingresso orientato ad Est, di circa 145 mq lordi interni e 270 mq di corte esclusiva esterna, con altezze degli ambienti di ml 3,00. Questo ha una planimetria rettangolare allungata con aperture di finestre verso Est e Sud, preceduto da una corte esclusiva sistemata a giardino con vialetto pavimentato

centrale e recintata per il lato a Est da ringhiera in ferro lavorato su muretto in c.a. e piccolo cancello pedonale, sul lato Sud da rete metallica con siepe, mentre a Nord dal muro di sostegno in c.a. di contenimento del piazzale superiore.

L'interno è composto da ingresso aperto sul pranzo/soggiorno, disimpegno che dà accesso alla cucina, alle due camere da letto a Sud e al bagno; all'angolo Nord, privi di illuminazione naturale la zona dei ripostigli.

L'appartamento è inserito nel compendio immobiliare realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne in muratura intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in pvc, mentre quelli interni sono in legno; le pavimentazioni in gress ceramicato con rivestimenti in ceramica nei servizi.

L'appartamento è termoautonomo, con caldaia alimentata a gas metano, interna all'abitazione, e radiatori in ghisa. Gli impianti elettrici sono nella norma e tutti gli apparati impiantistici sono di relativa recente realizzazione. Le finiture, di buona fattura e in buone condizioni.

Nel giardino sono ancora presenti i vecchi generatori esterni della fabbrica non più funzionanti da smaltire.

L'immobile non è conforme urbanisticamente e catastalmente agli elaborati reperiti in comune a causa di piccole modifiche interne. (Vedasi capitolo 6 "Regolarità Urbanistica-Edilizia").

Al momento del sopralluogo la proprietà immobiliare in oggetto risulta occupata dalla famiglia del custode dell'opificio.

## 4. CONSISTENZA

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.

| | superficie lorda | coeff. omog. | superficie commerciale |
|---|---|---|---|
| - APPARTAMENTO PS2 | 112,06 mq | 1,00 | 112,06 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 99,58 mq | 1,00 | 99,58 mq |
| - LOC. SGOMBERO PS2 | 32,68 mq | 0,50 | 16,34 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 30,38 mq | 0,50 | 15,19 mq |

| | | | |
|---|---|---|---|
| - CORTE ESCL. PS2 (part.1711) | 269,46 mq | 10% - 2%* | 14,35 mq |
| di cui superficie netta calpestabile | 269,46 mq | 10% - 2%* | 13,36 mq |
| | | **SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA:** | **142,75 mq** |
| | | di cui **SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO:** | **128,13 mq** |

La superficie omogeneizzata dell'area scoperta è riferita al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per quella eccedente tale limite.
(In ogni caso vedasi riferimenti con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138, e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio)

## 5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in oggetto, di piena proprietà, è catastalmente individuato come segue:

Comune di Camerano (AN) – CATASTO FABBRICATI

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| foglio **12** | part. **370** | **sub 5** | | | | **(civile abitazione)** |
| | categoria: | **A/2** | classe: **2** | cons.: **6,5 vani** | rendita: | **€ 520,33** |

I beni sopra individuati risultano intestati a:

- **--- OMISSIS --- S.R.L. * sede a CAMERANO (AN), c.f.: --- omissis ---**

* Proprietà 1/1

e derivano da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2015 Pratica n.AN0093120 in atti dal 12/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30612.1/2015)

## 6. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato oggetto di stima, è individuata nella tavole grafiche della variante 2021 parziale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di CAMERANO come "a) zona D1 miste industriali-artigianale-commerciale di completamento", art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Per quanto attiene alla normativa edilizia, a seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi al comune di Camerano prot. n.9576 del 19/06/2024, e successiva consegna del materiale via mail del 24/07/2024 si sono reperite le seguenti concessioni:

- CE 35/1973 e variante: concessione originaria di costruzione dell'immobile;
- CE 40/1990 e variante: frazionamento dell'immobile e realizzazione della CT al piano sottostrada 2;
- CE in sanatoria 73/1997 a seguito di condono n.80 prot.1150/1995: regolarizzazione soppalco al piano 1.

Negli atti analizzati si è trovata traccia di ulteriore n.2 titoli abilitativi, di cui alla data odierna si è ancora in attesa di informazioni sulle stesse da parte del comune di Camerano, di seguito elencati:

- CE 2393/1992: il condono che ha seguito la CE 73/1997 è stato fatto in difformità a questa CE;
- DIA del 10/03/2005 acquisita agli atti al n.13 del 31/03/2005: sostituzione di 1/4 di copertura in lastre di amianto.

Rispetto agli elaborati reperiti in comune, per il LOTTO B, si evidenziano delle piccole difformità urbanistico-catastali di seguito sommariamente elencate:

- piccole modifiche interne riguardanti la chiusure e aperture di porte.

**La situazione potrà quindi essere sanata al relativo costo presunto di € 1.500,00, a cui si dovranno sommare le spese totali di frazionamento della parte recintata di corte esclusiva, la nuova agibilità a seguito della separazione impiantistica già effettuata e la rimozione degli impianti obsoleti presenti nella corte, per un costo totale presunto di € 12.500,00 comprensivo di I.V.A.**

Durante i sopralluoghi si è proceduto a reperire tutto il materiale per poter espletare la pratica di certificazione energetica, ma allo stato attuale l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## 7. VALUTAZIONI

I dati dimensionali utilizzati nella valutazione sono riportati nel capitolo (4) "CONSISTENZA" in cui è stata determinata la superficie commerciale, così come indicato dal D.P.R. 23/03 /1998 n. 138 (e s.m.i.), e Allegato n.5 "Manuale banca dati quotazione OMI" dell'Agenzia del Territorio, a cui si rinvia per il dettaglio.

Nell'attribuire i valori unitari sono state quindi prese in esame varie fonti, prima fra tutte l' Agenzia del Territorio della Provincia di Ancona che pubblica semestralmente le quotazioni di mercato degli immobili all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad una indagine di mercato per la zona e per zone omogenee assimilabili a quella in cui ricade l'edificio in questione.

Nel caso in esame, per quanto riguarda l'Agenzia del Territorio, sono disponibili i seguenti riferimenti:

**OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO**
periodo di rilevazione: **anno 2024 semestre 1**
Comune: **CAMERANO**
Fascia/zona: **Periferica / PERIFERIA E ZONE D'ESPANSIONE**
codice di zona: **D1** Microzona catastale n.: **1**
tipologia prevalente: **Abitazioni civili** destinazione: **Residenziale**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato [€/mq] min | Valore Mercato [€/mq] max | Sup. (L/N) | Valore Locazione [€/mq x mese] min | Valore Locazione [€/mq x mese] max | Sup. (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazioni civili | NORMALE | **1.150** | **1.550** | L | **3,5** | **4,8** | N |

**note:**
- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA relativo alle varie ti tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i valori :
  (O) – Ottimo (N) - Normale (S) - Scadente

Al fine di individuare correttamente un valore di mercato medio corrispondente alle condizioni e caratteristiche dell'immobile in oggetto si procede alla media dei valori riportati per le abitazioni di tipo civile (A/2), maggiormente corrispondente alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Si ottiene:

**- Valore di Mercato medio : 1.350,00 €/m$^2$**

**- Valore di Locazione medio : 4,15 €/m$^2$ x mese**

Vengono quindi introdotti una serie di coefficienti correttivi con lo scopo di introdurre all'interno del procedimento di valorizzazione dell'immobile le effettive condizioni presenti nel fabbricato e d all'interno della zona in cui esso è ubicato, in termini di collocazione territoriale degli immobili, dello stato di conservazione, della tipologia, dell'accessibilità e della qualità degli impianti tecnologici.

In particolare, per l'unità immobiliare in oggetto, si farà riferimento alle seguenti caratteristiche:

- localizzazione dell'immobile in termini di centralità, collegamenti, idoneità insediativa, presenza di parcheggi, inquinamento ambientale;
- posizione della specifica unità immobiliare in termini di livello di piano, prospicienza, funzionalità, accessibilità;
- tipologiche in termini di vetustà, tipologia e condizioni statiche della struttura portante, caratteristiche compositive degli ambienti, stato di manutenzione/conservazione e salubrità, tipologia e caratteristiche degli impianti tecnologici sia del fabbricato nel suo complesso sia della specifica unità immobiliare in esame;
- produzione della specifica unità immobiliare in termini di appetibilità del bene in relazione alla sua classe dimensionale.

Va sottolineato che i coefficienti considerati sono stati valutati sia in funzione della tipologia dell'unità immobiliare, sia in relazione alla normalità della zona in cui è insito il fabbricato, sia, soprattutto, in relazione alle condizioni generali di manutenzione/conservazione ed alle caratteristiche specifiche proprie dell'immobile stesso.

Si ottengono i seguenti valori:

| | | |
|---|---|---|
| **CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE** | | |
| centralità: | periferica | 0,90 |
| collegamenti / infrastrutture: | ordinari | 0,85 |
| presenza di attrezzature collettive: | entro 500 m | 1,00 |
| idoneità insediativa: | mediocre | 0,80 |
| presenza di parcheggi: | buona | 0,95 |
| presenza di verde pubblico/privato: | buona | 0,95 |
| inquinamento ambientale: | mediocre | 0,80 |
| qualificazione ambiente esterno: | ordinario | 0,85 |
| **CARATTERISTICHE DI POSIZIONE** | | |
| panoramicità: | mediocre | 0,80 |
| prospicienza: | mediocre | 0,80 |
| luminosità: | ordinaria | 0,90 |
| funzionalità: | mediocre | 0,80 |
| **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE** | | |
| grado finitura esterno: | buono/mediocre | 0,90 |
| grado finitura interno: | buono/mediocre | 0,90 |
| struttura: | cls | 1,00 |
| distribuzione ambienti: | mediocre | 0,80 |
| impianti tecnologici: | buoni | 0,90 |
| stato conservativo esterno: | buono/mediocre | 0,90 |
| stato conservativo interno: | buono/mediocre | 0,90 |
| vetustà: | circa 50 anni | 0,80 |
| **CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE** | | |
| altezze di piano | superiore alla norma | 0,95 |
| disposizioni vani | mediocre | 0,80 |
| dimensione: | taglio medio/alto | 0,90 |
| | **COEFFICIENTE QUALITATIVO GENERALE :** | **0,88** |

## a) STIMA IN BASE AL VALORE VENALE DI MERCATO (Vm)

In base a quanto esposto la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto viene valutata in base al valore medio di mercato ed al coefficiente qualitativo generale.

Si ottiene:

| | | |
|---|---|---|
| **- Valore di Mercato medio :** | **1.350,00** | **€/m²** |
| **- superficie commerciale :** | **142,75** | **m²** |
| **- coefficiente qualitativo generale :** | **0,88** | |

da cui segue:

| | |
|---|---|
| **VALORE DI MERCATO** | **Vm : 169.587,00 €** |

## b) STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (Vc)

In estimo il procedimento per capitalizzazione dei redditi viene denominato "capitalizzazione dei redditi netti" ed è organizzato come segue:

- stima del reddito lordo ordinario;
- stima delle spese da detrarre dal reddito lordo per definire il reddito netto;
- stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario;
- modifica, in aggiunta o in detrazione, del saggio di capitalizzazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile;
- formulazione della valutazione con la capitalizzazione del reddito.

### Reddito lordo dell'immobile RL = VLU * 12 * Sn

dove: VLU valore di locazione unitaria mensile dell'immobile

Sn superficie utile netta

Nel presente caso, dovendosi rifare ad un valore di locazione determinato in un periodo temporale diverso dall'attualità, non si possono prendere in considerazione fonti dirette –non essendo reperibili né valendo l'attualizzazione dei canoni attuali- e pertanto si farà riferimento a fonti indirette ovvero alle quotazioni del periodo pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quindi, come già detto:

VLU Abitazione **4,15** €/mq*mese

### Spese da detrarre

Le spese che determinano il reddito netto di un immobile, valutate come incidenza sul canone di locazione lordo, possono essere così riassunte:

| | |
|---|---|
| - manutenzione ordinaria e riparazioni varie | fino al 5 % |
| - assicurazione responsabilità civile e incendio | 1-2 % |
| - quote di sfitto o insolvibilità, e di ritardo esazione canone e varie | fino al 5 % |
| - imposte (supponendo che l'immobile sia concesso in locazione) | 20 % |

Nel caso di specie si assume una percentuale di incidenza delle spese pari a: **25 %**.

### Saggio di capitalizzazione medio

Il saggio di capitalizzazione è determinato secondo il metodo della valutazione del premio al rischio, ossia della teoria secondo la quale l'entità del saggio di capitalizzazione è, in genere, direttamente proporzionale al livello di rischio connesso con l'investimento. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice([1]) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del

[1] "Estimo", Marcello Orefice, ed. UTET Economia
"Principi di economia ed estimo", Carlo Forte e Baldo De' Rossi, ed. ETAS Economia

centro abitato e della tipologia di immobile oggetto di stima.

Nel caso di specie, per un immobile a destinazione residenziale sito in zona periferica di CAMERANO, seppur ravvisando una modesta ripresa, dovuta ad una leggera diminuzione dei tassi d'interesse dei mutui, rimangono comunque delle difficoltà nelle compravendite, il valore del saggio di capitalizzazione oscilla fra il 2% (ambiti di maggiore appetibilità) ed il 5% (ambiti di minore appetibilità).

Si assume il seguente valore del saggio di capitalizzazione: **r = 4,00%**

### Coefficiente qualitativo per caratteristiche specifiche

Il valore di mercato va stimato effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima in riferimento a quelle medie rilevate nella medesima zona.

Come già indicato si valutano i seguenti coefficienti qualitativi:

- Abitazione **Km = 0,88**

### Calcolo del valore di mercato per capitalizzazione del reddito

Determinato il reddito netto come differenza fra il reddito lordo e le spese di gestione da sostenere, si applica la formula di capitalizzazione del reddito e si ottiene quanto segue:

| | | | |
|---|---|---|---|
| superficie netta | $S_{utile\ netta}$ | 128,13 | $m^2$ |
| canone locazione medio | | 4,15 | €/$m^2$*mese |
| reddito lordo annuo (R) | R | 6.380,87 | € |
| spese correnti (Sp) | 25%*R | 1.595,22 | € |
| reddito netto | Rn=R-Sp | 4.785,66 | € |
| saggio capitalizzazione | rc | 4,00% | |
| coefficiente di merito | Km | 0,88 | |
| valore di mercato | Vc= (Rn/rc)*Km | **105.284,42** | **€** |

| | |
|---|---|
| **VALORE di MERCATO per CAPITALIZZAZIONE** | **Vc : 105.284,42 €** |

### c) STIMA IN BASE AL VALORE DI TRAFORMAZIONE (Vt)

La stima a valore di trasformazione, non può fornire valutazioni attendibili stante la peculiarità dell'unità immobiliare in esame, essendo una pertinenza di un più ampio compendio immobiliare e pertanto non suscettibile di opere di ristrutturazione integrale.

## VALORE FINALE DI STIMA

Di seguito si riporta il calcolo del valore finale di stima Vf ottenuto dalla media dei valori determinati in precedenza:

| | | | |
|---|---|---|---|
| stima del valore venale di mercato | Vm | € | 169.587,00 |
| stima per capitalizzazione della rendita | Vc | € | 105.284,42 |
| valore medio di stima | Vf | € | 137.435,71 |

| | | |
|---|---|---|
| detrazione per regolarizzazione conformità urbanistica | € | - 12.500,00 |
| **valore finale di stima** | **€** | **124.935,71** |

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato, arrotondato per eccesso, della unità immobiliare oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

**€ 125.000,00** *(euro centoventicinquemila/00)*

Ancona, 27 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO
d'UFFICIO
*(Geom. Filippo Fiori)*

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

- *Documentazione Fotografica con planimetrie dei punti di presa;*
- *Documentazione Catastale;*
- *Localizzazione e stralcio PRG;*
- *Elaborato grafico;*

*VALIDA PER TUTTI I LOTTI:*

- *Atti abilitativi edilizi;*
- *Ricevute nota spese.*

**Filippo Fiori**
GEOMETRA
via M.d.Resistenza, 35 - 60125 ANCONA
e-mail: geom.fiori2@alice.it
tel.+39 333.8477458

Provincia di Ancona

**Comune di Camerano**

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Liquidazione Giudiziale n.50/2024**
**sentenza n.84/2024 del 25/09/2024**

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani
Curatore liquidazione: Avv. Daniela Giampieri

*"opificio industriale (cat.D1) - piani S2, S1, T e P1"*

**Via Alcide De Gasperi n.32 – Camerano (AN)**

**LOTTO A** *(1 di 2)*




**--- omissis --- s.r.l. in liquidazione**

# INTEGRAZIONE N.1 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
**Geom. Filippo Fiori**
Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al N. 2282

| Elaborato | Archivio | Data | Integrazione |
|---|---|---|---|
| **A** *(lotto 1di2)* | TRB.13F bis | Marzo 2025 | N°1 |

# TRIBUNALE DI ANCONA

**Liquidazione Giudiziale n.50/2024**
**sentenza n.84/2024 del 25/09/2024**

**INTEGRAZIONE N.1**

**--- OMISSIS --- S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

***Giudice delegato:*** **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**
*Curatore liquidazione:* Avv. Daniela Giampieri

*(procedura di esecuzione immobiliare n.71/2024 interrotta, con comunicazione del 04/11/2024, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello)*

**Immobili:**

- *opificio industriale (cat. D/1 - Fg.12, part.370 sub.3 e part.lle 1711, 1713 e 1714): Camerano (AN), via Alcide De Gasperi n.32 - piani S2, S1, T e P1 (LottoA)*
- *abitazione di tipo civile (cat. A/2 - Fg.12 part.370 sub.5): Camerano (AN), via Alessandro Volta n.2 - piano S2 (LottoB)*

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. FILIPPO FIORI, nato ad Ancona (AN) il 09/11/1985, c.f. FRI FPP 85S09 A271L, residente e con studio ad Ancona (AN), in via Martiri della Resistenza n. 35 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ANCONA al n. 2282), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.), nominato perito per la valutazione degli immobili della procedura, con autorizzazione da parte del Giudice delegato dott.ssa Maria Letizia Mantovani, in data 11/10/2024, dell'istanza di richiesta del 10/10/2024 da parte del curatore della liquidazione avv. Daniela Giampieri, relativamente al procedimento di liquidazione giudiziale n.50/2024 con sentenza n.84/2024 del 25/09/2024, e a seguito dell'interruzione procedura N.71/2024 (art. 143 III comma CCII), ha provveduto il 31/12/2024 all'invio al Curatore della perizia di stima (lotti A e B) mediante PEC.

A seguito di sopralluogo tecnico da parte dell'ENEL di gennaio 2025, mediante tecnici incaricati della V3 Elettro Impianti s.n.c. di Ancona, è stata rilevata la presenza di una cabina di trasformazione in stato manutentivo obsoleto, che unita all'obsolescenza delle componenti impiantistiche ha portato all'interruzione della linea elettrica di tipo industriale. Questa condizione, come segnalato dal Curatore, rende necessaria la presente integrazione al fine di aggiornare il più probabile valore di mercato dell'immobile riferito al solo LOTTO A.

## 2. VALUTAZIONI

La cabina di trasformazione, situata internamente al corpo di fabbrica principale al piano sottostrada 2, non rispetta le condizioni di sicurezza in quanto presenta impianti alloggiati nel pavimento soggetto a fenomeni di cedimento (si allega foto con fessurazione trasversale alla base del muro).



Alla luce di quanto sopra, prese tutte le informazioni del caso dai tecnici incaricati della V3 Elettro Impianti s.n.c. di Ancona, si stima al fine dell'ottenimento delle basiche condizioni di sicurezza del locale un costo complessivo presunto di € 30.000,00.

Di seguito si riporta il calcolo del valore finale di stima Vf, ottenuto dalla media dei valori determinati nella perizia di stima del LOTTO A inviata la Curatore il 31/12/2024:

| | | | |
|---|---|---|---|
| stima del valore venale di mercato | Vm | € | 4.227.961,28 |
| stima per capitalizzazione della rendita | Vc | € | 4.644.995,27 |
| stima in base al valore di trasformazione | Vt | € | 4.350.000,00 |
| **valore medio di stima** | **Vf** | **€** | **4.407.652,18** |
| detrazione per regolarizzazione conformità urbanistica e lavori di rifacimento copertura | | € | - 395.000,00 |
| **valore finale di stima** (perizia inviata il 31/12/2024) | | **€** | **4.012.652,18** |
| detrazione per messa in sicurezza della cabina di trasformazione | | € | - 30.000,00 |

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile valore di mercato aggiornato, arrotondato per eccesso, della unità immobiliare oggetto di stima possa fissarsi, nell'ipotesi di massima redditività, pari a:

**€ 3.985.000,00** *(euro tremilioninovecentottantacinque/00)*

Ancona, 17 marzo 2025

IL CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO
*(Geom. Filippo Fiori)*