

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato
Dott.ssa Giuliana Filippello

Curatori Fallimentari
Avv. Luca Cortellucci
Dott.ssa Simona Romagnoli
Dott.ssa Sabrina Salati

FALLIMENTO n.54/2020 ---

Omissis ---

Comune di Nocera Umbra, località Gaifana

LOTTO DI VENDITA N.1

CAPANNONE EX MENSA AZIENDALE
FABBRICATO EX SERVIZI CAMIONISTI

censiti al Catasto Urbano al foglio 18, particella 309 sub 10



PERITI ESTIMATORI

ING. DORA FARANO
Tel. 348/0845140
S.S. Adriatica Sud 184 Senigallia (AN)
Email: d.farano@gmail.com
Pec: dora.farano@ingpec.eu



ING ANDREA RACHETTA
Tel. 335/355697
Viale Felice Cavallotti 54 Jesi (AN)
Email: andrea@rachetta.com
Pec: andrea.rachetta@ingpec.eu

INDICE

1. Incarico	pag. 3
1.1 Quesiti	pag. 3
1.2 Operazioni svolte	pag. 4
1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare	pag. 5
1.4 Formazione dei Lotti di Stima	pag. 8
2. <u>LOTTO DI VENDITA N.1</u>	pag. 9
2.1 <u>UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE</u>	pag. 9
2.1.1. Ubicazione	pag. 9
2.1.2. Accessi	pag. 10
2.1.3. Confini	pag. 10
2.1.4. Dati Catastali	pag. 10
2.1.5. Pertinenze ed Accessori	pag. 13
2.2 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO</u>	pag. 13
2.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni	pag. 13
2.2.2. Configurazione interna dell'immobile	pag. 14
2.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture	pag. 14
2.2.4. Dotazioni Impiantistiche	pag. 15
2.2.5. Superfici, Altezze e Volumi	pag. 15
2.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione	pag. 16
2.2.7. Ubicazione Economica	pag. 16
2.2.8. Dotazioni Condominiali	pag. 16
2.3 <u>TITOLI ABILITATIVI</u>	pag. 17
2.4 <u>DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI, EVENTUALI ONERI PER L'ELIMINAZIONE</u>	
2.5 <u>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</u>	pag. 19
2.6 <u>DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO</u>	pag. 19
2.7 <u>ISPEZIONE IPOTECARIA</u>	PAG. 19
2.8 <u>INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO</u>	pag. 21
2.9 <u>STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 21
2.9.1. METODI DIRETTI	pag. 22
2.9.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DEI BENI	pag. 23
3. <u>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 30

ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

- Allegato 1:** Documentazione Catastale Gaifana Lotto Mensa
- Allegato 2:** Documentazione Ipo-catastale Gaifana Lotto Mensa
- Allegato 3:** Rilievo Fotografico Gaifana Lotto Mensa
- Allegato 4:** Documentazione Urbanistica Gaifana
- Allegato 5:** Documentazione Vigili del Fuoco Gaifana
- Allegato 6:** Attestato di Prestazione Energetica Lotto di Vendita n°1
- Allegato 7:** Schede Tecniche Estimative



TRIBUNALE DI ANCONA
FALLIMENTO INDELDFAB S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
Perizia di Stima dei Beni Immobili
Lotto di Vendita n.1
Capannone Mensa e Fabbricato Servizi Camionisti

1. PREMESSA

In data 02 dicembre 2020 i sottoscritti Dott. Ing. Dora Farano, ingegnere libero professionista regolarmente iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n.2684, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n°1941, con studio tecnico in S.S. Adriatica Sud n°184 in Senigallia (AN), e Dott. Ing. Andrea Rachetta ingegnere regolarmente iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n.2064, e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ancona con n°1373, con studio tecnico in Viale Felice Cavallotti n.54 a Jesi (AN), venivano nominati dal Tribunale di Ancona – Sezione II Civile Ufficio Fallimenti quali periti stimatori dei beni immobili della procedura “--- OMISSIS ---”, corrispondente al Fallimento n°54/2020 presso il Tribunale di Ancona.

In pari data veniva data comunicazione della nomina agli scriventi da parte dei Commissari Giudiziali Avv. Luca Cortellucci, Dott.ssa Simona Romagnoli e Dott.ssa Sabrina Salati, che trasmettevano a mezzo posta elettronica l'incarico conferito.

1.1 Finalità dell'incarico

Gli scriventi periti, su istanza dei Curatori Fallimentari depositata in data 02/12/2020, venivano nominati dal Giudice Delegato Dott.ssa Giuliana Filippello, al fine di eseguire la stima dei beni immobili della società “--- OMISSIS ---” con sede

in Fabriano (AN) in Via Dante n°284.

Oggetto della presente perizia estimativa sono il capannone adibito a mensa e il fabbricato per servizi camionisti che costituiscono lotto unico di vendita e sono parte della particella 309 rispetto alla quale dovranno essere divisi tramite frazionamento catastale.

1.2 Operazioni Peritali

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Nocera Umbra (PG), in località Colle di Nocera e sono censiti al Catasto Urbano alla particella 309.

Nello specifico trattasi di n.2 fabbricati identificati al Catasto Urbano congiuntamente con lo stesso subalterno al foglio 183 particella 309 sub 10.

Si tratta di due fabbricati a servizio dell'opificio principale, stimato in altro lotto di vendita, con corte esclusiva di pertinenza posti al piano terreno. Il primo fabbricato era destinato a mensa, di forma rettangolare e con distribuzione simmetrica, con la parte centrale destinata a cucina, sala somministrazione pasti, servizi igienici e locali accessori vari.

4 di 50

Il secondo fabbricato era destinato a spogliatoi e servizi per camionisti con sala di ritrovo.

Nelle date 21/12/2020 e 23/02/2021 gli scriventi hanno svolto approfonditi sopralluoghi presso i due cespiti sopra citati al fine di:

- verificare la consistenza degli immobili mediante rilievo planimetrico e fotografico,
- constatare lo stato di conservazione degli stessi,
- operare un confronto con la documentazione tecnica urbanistica e catastale depositata presso gli uffici competenti.

Gli scriventi hanno eseguito regolare accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Nocera Umbra; hanno eseguito regolare accesso agli atti presso il Genio Civile della Provincia di Perugia; è stata svolta una accurata indagine presso i Vigili del Fuoco della Province di Perugia al fine di verificare la regolarità del CPI, Certificato Prevenzione

Incendi, per ciascun fabbricato.

In data 04/01/2021 è stata prelevata la documentazione catastale presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ancona, mediante piattaforma telematica, a causa delle difficoltà imposte dalla pandemia Covid-19 per l'accesso agli Uffici Pubblici.

In data 26/01/2021, 02/04/2021 e 12/04/2021 è stata svolta un'indagine ipocatastale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica per ciascun cespite, al fine di poter consentire l'immediata vendita dei beni.

1.3 Criterio di Valutazione Immobiliare

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie usate per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- A. la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si

verificano una serie precise di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. La metodologia diretta si esplica essenzialmente **attraverso il metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici).

B. Le **metodologie indirette**, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi di fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricavare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene

non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **valore di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione del bene “accessorio” , perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno o dell’altro metodo è in genere una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

I complessi industriali che costituiscono il corpo principale della proprietà immobiliare del fallimento sono stati stimati con il metodo di costruzione deprezzato in funzione della vetustà e dell’obsolescenza.

I tre opifici principali hanno infatti caratteristiche uniche sul mercato immobiliare delle zone nelle quali sorgono: si tratta di opifici industriali che hanno dimensioni molto estese e raccolgono all’interno del lotto di pertinenza una serie di fabbricati di altra tipologia che sono stati realizzati ai fini della produzione o della gestione dei singoli complessi

industriali.

Le dimensioni degli opifici e la loro articolazione sono tali da non lasciare possibilità di rintracciare sul mercato immobiliare di zona edifici “comparabili” e, di conseguenza, di individuare prezzi di compravendita di beni simili.

Gli immobili del presente lotto sono invece stati stimati con metodo incrociato.

È stata eseguita una media aritmetica tra il valore ottenuto con il metodo sintetico comparativo ed il criterio a capitalizzazione del reddito, poiché le dimensioni più contenute dei fabbricati hanno consentito un confronto con beni simili nella zona.

I valori unitari di stima sono stati attinti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confrontati con quelli del Borsino Immobiliare e valutati rispetto alle informazioni commerciali assunte dalle agenzie immobiliari della zona con le quali gli scriventi hanno preso contatto.

1.4 Formazione del Lotto di Vendita

Gli immobili che costituiscono il presente lotto di vendita sono due, così distinti:

Immobile n.1: Fabbricato adibito a mensa della superficie utile lorda di 1.394 mq disposto su unico livello al piano terra con corte esterna comune all'Immobile n.2;

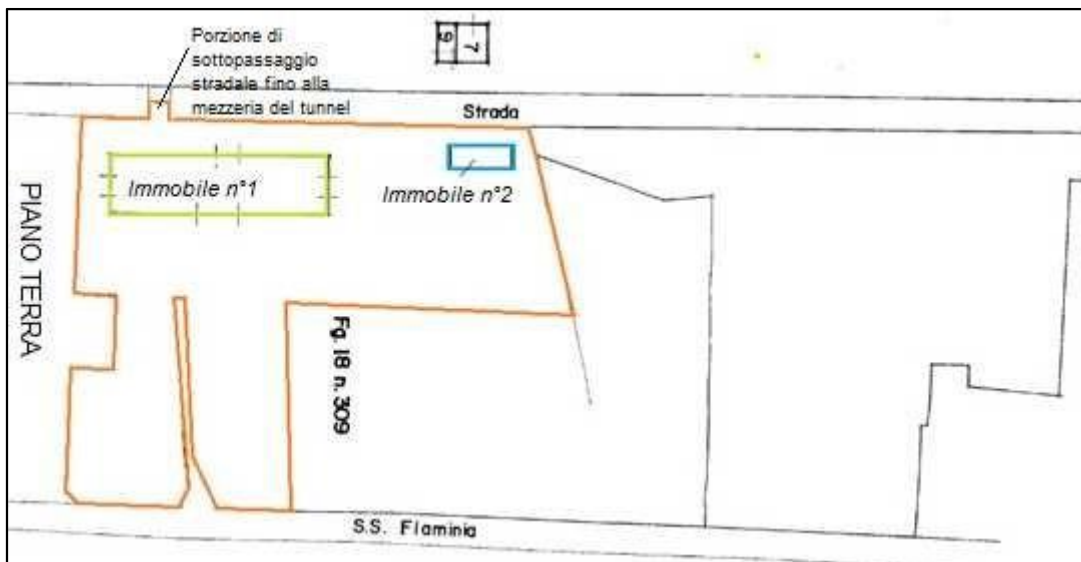
Immobile n.2: Fabbricato adibito a servizi per camionisti della superficie utile lorda di 97 mq disposto su unico livello al piano terra con corte esterna comune all'Immobile n.1.

La corte esterna comune afferente ad entrambi i beni ha una superficie pari a circa 12.000 mq e costituisce una porzione della più ampia particella 309.

Ai fini della vendita sarà necessario effettuare un frazionamento dell'ente urbano, poiché l'ulteriore porzione della particella 309 viene utilizzata come parcheggio dell'opificio principale che costituirà un ulteriore lotto di vendita.

Si riporta di seguito un estratto dell'elaborato catastale dell'intero Lotto di Vendita, in cui è

stato indicato con il colore verde l'Immobile n.1 ovvero la mensa, e con il colore azzurro è stato indicato l'Immobile n.2 ovvero il fabbricato servizi camionisti; con la linea arancione è stata delimitata la corte esterna comune afferente ad entrambi i fabbricati.



Estratto catastale del Foglio 18 Particella 309 sub 10

2.1 UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

2.1.1. Ubicazione

Nella presente stima vengono esaminati due fabbricati afferenti ad un complesso stabilimento produttivo che gode di una ubicazione favorevole essendo in prossimità della regione Toscana e della regione Marche, ed inserito nella regione Umbria, posizione strategica da un punto di vista commerciale.

I beni si trovano infatti nei pressi della frazione Gaifana (che dista poco meno di 8 km a nord di Nocera Umbra) e la posizione può essere considerata strategica per il vasto bacino di località umbre e marchigiane facilmente raggiungibili da tale sito.

Il lotto di stima consiste in n°2 fabbricati con diversa funzione ed utilizzo, ubicati sul lato sud dell'opificio principale, a monte del percorso privato che dalla Strada Provinciale 271 immette verso l'accesso all'area produttiva.

2.1.2. Accessi

L'accesso al lotto di vendita avviene tramite la strada privata di pertinenza dello stabilimento industriale, anche se in mappa castale risulta presente il relitto stradale costituito dalla particella 665 di proprietà comunale che determina la possibilità di accesso diretto anche dalla Strada Statale Flaminia.

2.1.3. Confini

Il lotto di vendita costituito dai due fabbricati e dalla corte/parcheggio comune confina con la Strada Statale Flaminia, con la strada privata di accesso al limitrofo stabilimento e con i terreni agricoli di altra proprietà.

2.1.4. Dati catastali

Trattasi di fabbricati realizzati con struttura prefabbricata, su un unico piano, a pianta rettangolare, adiacente all'opificio industriale, e circondata su tutti i lati da un'ampia corte esterna pavimentata con conglomerato bituminoso.

Il tutto risulta così censito presso il Catasto Fabbricati ed il Catasto Terreni del Comune di Nocera Umbra (PG).

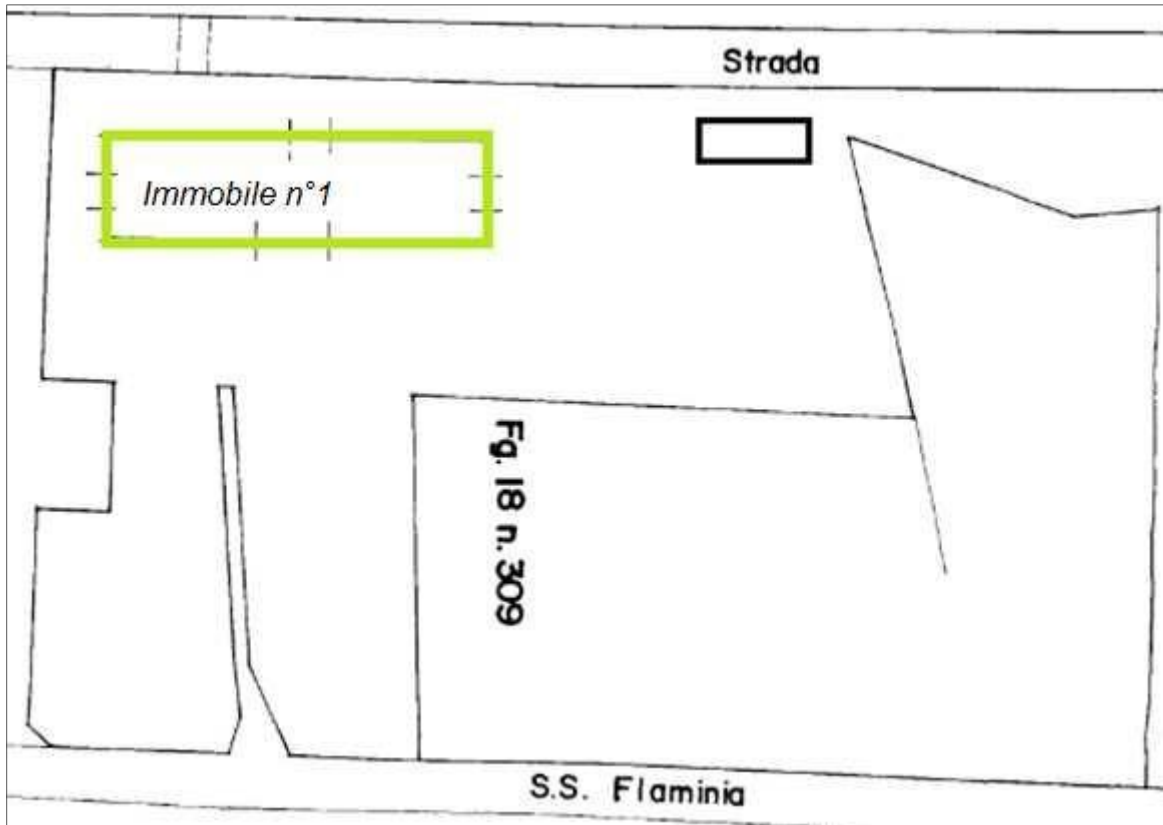
Foglio 18 Particella 309: ente urbano di 23.855 mq. Come già indicato, circa la metà della corte esterna della Particella 309 viene utilizzata come parcheggio dell'adiacente opificio.

La corte esterna di pertinenza del Lotto Vendita n°1 è pari a circa 12.000 mq.

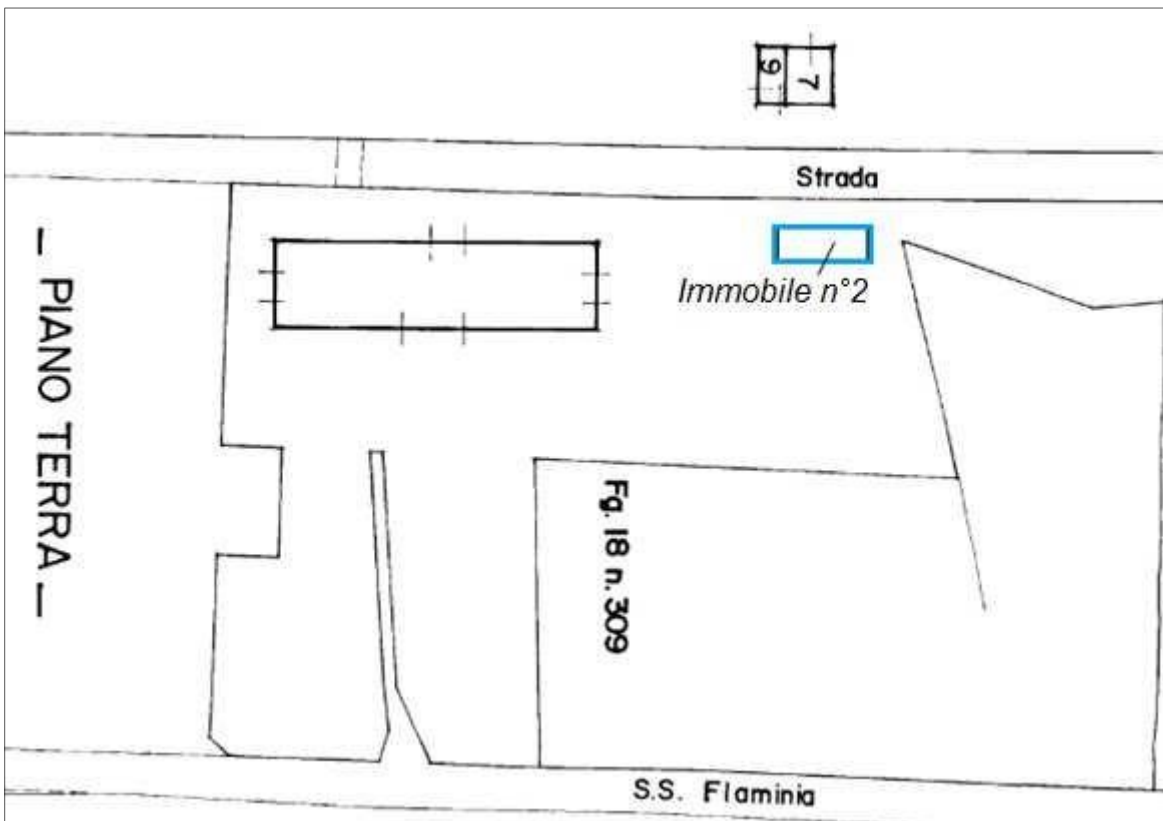
Sarà necessario effettuare un frazionamento del mappale 309 così da vendere separatamente il Lotto di Vendita n°1, trattato nella presente Relazione Tecnica Estimativa, dal Lotto di Vendita dell'Opificio.

Si riporta di seguito l'identificazione planimetrica di ogni singolo bene.

Immobile n.1



Immobilità n.2



Foglio 18 Particella 309 Sub. 10, Categoria: D/1, Rendita: Euro 18.368,00.

All'interno del sub 10 sono compresi catastalmente sia il capannone destinato a mensa che il fabbricato destinato a servizi per camionisti.

Il Foglio 18 Particella 309 sub 10 è intestato per l'intera proprietà alla società --- Omissis --- S.p.A. in Liquidazione con sede in Fabriano e codice fiscale --- Omissis ---.

Si riporta di seguito l'identificazione catastale delle due particelle estranee alla proprietà-- Omissis --- presenti nella corte esterna del Lotto di Vendita n°1.

Foglio 18 Particella 330: Terreno di qualità seminativo, Classe 2, di superficie complessiva 345 mq, Rendita Dominicale: € 1,05 e Rendita Agraria: € 1,51.

Foglio 18 Particella 665: Relitto stradale di superficie complessiva 280 mq.



Estratto di Mappa del Foglio 18

Le particella 330 e 665 risultano intestate per l'intera proprietà al Comune di Nocera Umbra con sede in Nocera Umbra e codice fiscale --- Omissis ---.

Si riportano nell'Allegato n°1 le copie estratte dall' Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizi Catastali, riguardanti la visura attuale, la visura storica, la planimetria catastale, l'ente urbano e l'estratto di mappa del Foglio 18 Particella 309 in cui sono inseriti il Fabbricato adibito a Mensa ed il Fabbricato destinato a servizi per camionisti.

Sono state estratte anche le visure storiche delle Particelle n°330 e 665 del Foglio 18, intestate al Comune di Nocera Umbra, poiché non comprese nella proprietà della corte esterna del Lotto Mensa.

Per completezza sono state estratte anche le visure storiche dei sub 8 e 9 della Particella 309 Foglio 18, poiché riportate in alcune planimetrie catastali. I sub 8 e 9 risultano essere state soppressi con il frazionamento del 2 dicembre 2004, generando l'attuale sub 10.

2.1.5. Pertinenze ed Accessori

Le pertinenze dei fabbricati costituenti il presente lotto di vendita sono:

- corte comune perimetrale ai due fabbricati che risulterà dal frazionamento catastale della più ampia particella 309;
- impianto costituito da centrale termica che insiste sulla particella 309 ed è ubicato in posizione circa baricentrica tra i due fabbricati, individuabile nella fotografia n.56 allegata alla presente relazione di stima;
- porzione di sottopassaggio stradale (fino alla mezzeria del tunnel da definire a seguito di frazionamento catastale) che conduce al piazzale dell'opificio principale oltre la strada privata di ingresso.

2.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

2.2.1. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Trattasi di lotto di vendita costituito da due fabbricati isolati che erano a servizio dell'intero stabilimento industriale: il capannone adibito a mensa aziendale della superficie

di quasi 1.400 mq ed il fabbricato adibito a servizi dei camionisti (sala ritrovo, spogliatoi e servizi igienici) della superficie di quasi 100 mq.

Il capannone adibito a mensa aziendale è stato costruito nel 1998 a seguito della demolizione della vecchia mensa che sorgeva di fronte all'opificio principale, mentre il fabbricato per servizi camionisti è stato costruito nel 2002.

Entrambi sorgono in posizione altimetrica privilegiata rispetto allo stabilimento industriale e per questo godono di una vista su tutto l'intorno, essendo ubicati su piccola altura dall'altra parte della strada privata che dà accesso allo Stabilimento dal quale si arriva tramite un sottopassaggio stradale accessibile solo dai pedoni.

Il lotto è dotato di ingresso esclusivo che si apre direttamente sulla strada privata che conduce all'ingresso dello Stabilimento.

Gli immobili sono ubicati in adiacenza alla Strada Statale e, da quanto riscontrabile nella mappa catastale, il Comune di Nocera Umbra aveva previsto, almeno sulla carta, uno svincolo di ingresso ed uscita con collegamento diretto dalla Strada Statale che non è stato mai realizzato.

2.2.2. Configurazione interna degli immobili

L'Immobile n°1 è costituito da un capannone ad un piano fuori terra che si articola al suo interno in 3 grandi volumi: i due laterali adibiti a sale per la somministrazione dei pasti e quello centrale dove sono collocati l'ingresso, la cucina industriale e tutti gli ambienti ad essa connessi, il blocco dei servizi igienici ed un locale adibito a sala somministrazione privata con bagno di pertinenza.

L'Immobile n°2 è costituito da un fabbricato ad un solo piano fuori terra ed articolato al suo interno con un unico locale di accoglienza dal quale si arriva agli spogliatoi e ai servizi igienici.

2.2.3. Caratteristiche strutturali e finiture

Entrambi i fabbricati sono stati costruiti con fondazioni superficiali costituite da graticcio di travi rovesce, pilastri gettati in opera e solaio di copertura in “copponi” di calcestruzzo prefabbricato.

Le pareti esterne per la maggior parte della superficie sono costituite da infissi in vetro ed alluminio che vanno a costituire una facciata continua su tutti i prospetti dei due fabbricati.

La parti non vetrate sono costituite da pareti piene in calcestruzzo che arrivano fino all'altezza di circa un metro da terra.

All'interno i pavimenti sono in piastrelle di graniglia lucida di grande formato e sono presenti controsoffitti in fibra di lana minerale che nascondono il passaggio degli impianti tecnologici. Le soglie e le copertine sono in pietra e le pareti interne sono del tipo realizzate a secco. Nel complesso le finiture sono state realizzate con buona qualità dei materiali.

2.2.4. Dotazioni Impiantistiche

L'impianto di riscaldamento di entrambi i fabbricati fa capo alla stessa centrale termica ubicata all'interno di box in cemento armato dedicato e posizionato sulla corte comune ai due immobili. Durante i sopralluoghi i sottoscritti periti non hanno verificato che gli impianti fossero funzionanti.

2.2.5. Superfici, Altezze e Volumi

Si riportano di seguito le superfici e le altezze interne di ciascun immobile dedotte dai rilievi eseguiti in loco in data 21 dicembre 2020 e 23 febbraio 2021.

I rilievi sono stati condotti mediante laser elettronico e tramite metro a nastro.

L'Immobile n°1 ha una superficie complessiva di 1394 mq ed una altezza interna pari a 5 metri. L'Immobile n°2 ha una superficie complessiva di 97 mq ed una altezza interna pari a

3 metri.

2.2.6. Stato di Manutenzione e Conservazione

Nel complesso, il capannone adibito ad ex mensa aziendale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (soprattutto per quanto riguarda i locali interni) con eccezione del solaio di copertura che in alcuni punti denuncia fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana che hanno macchiato i controsoffitti di lana minerale.

Il fabbricato con ex destinazione a servizi per camionisti si presenta, invece, in pessimo stato di conservazione a causa delle ingenti infiltrazioni provenienti dalla copertura che hanno degradato completamente i controsoffitti interni e buona parte delle pareti interne. Occorre, quindi, un importante intervento di risanamento delle finiture interne dopo aver individuato ed eliminato i punti di infiltrazione di acqua meteorica dalle guaine del solaio di copertura.

16 di 50

2.2.7. Ubicazione Economica

Il complesso immobiliare è ubicato nella zona nord del Comune di Nocera Umbra, in area periferica rispetto al centro abitato, in una frazione vicina al centro denominata "Gaifana".

La zona è caratterizzata dalla presenza di un nucleo abitato costituito da abitazioni di tipo isolato e non sono presenti altre attività produttive.

La zona è sostanzialmente priva di servizi anche se ben posizionata rispetto alle direttrici della viabilità che taglia l'Appennino Umbro-Marchigiano

2.2.8. Dotazioni Condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc)

Le dotazioni condominiali sono costituite attualmente dalla corte e dal parcheggio comuni, perimetrali agli edifici, oltre che dalla attuale centrale termica a pompa di calore che serve entrambi gli immobili.

2.3 TITOLI ABILITATIVI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra è stata estratta tutta la documentazione relativa all'intero opificio. Nell'Allegato n°4 alla presente Relazione Tecnica Estimativa è stata riportata tutta la documentazione urbanistica relativa ai due fabbricati compresi nel Lotto Mensa.

Si riporta di seguito un sunto dei titoli abilitativi e lo storico urbanistico dei fabbricati, rinviando alla lettura dell'Allegato 4 in cui è stata riportata l'estrazione integrale della documentazione messa a disposizione dal Comune di Nocera Umbra.

Immobilabile n.1

Il fabbricato "Nuova Mensa" è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n.25/1995 del 13/07/1995 con inizio dei lavori del 15/09/1995 e conclusione il 26/11/1995.

Il deposito del progetto strutturale presso la Regione Umbria è stato eseguito il 11/09/1995 al prot. n.11846 ed il collaudo è stato eseguito in data 11/12/1995.

L'agibilità del fabbricato è stata attestata in data 13/02/1998 a seguito della richiesta inoltrata al Comune di Nocera Umbra del 28/04/1997 prot. n.3074.

La Nuova Mensa è stata costruita contestualmente alla realizzazione del sottopassaggio pedonale che la collega al piazzale industriale dello stabilimento.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in cemento armato gettato in opera, mentre il solaio di copertura è costituito da tegole prefabbricati con soprastante massetto e strato di isolante. Le strutture di fondazione sono di tipo superficiale costituite da un graticcio di travi rovesce.

Immobilabile n.2

Il fabbricato servizi per camionisti è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n.42 del 21/05/2001 rilasciata dal Comune di Nocera Umbra e deposito n.007839 del 23/04/2001 relativo al progetto strutturale presso Regione Umbria (Collaudo Statico del

07/05/2002).

Il fabbricato è stato realizzato con pilastri gettati in opera su fondazioni superficiali costituite da graticcio di travi, copertura con solaio prefabbricato e tamponatura con finestre in alluminio e vetro appoggiate su muro continuo in blocchi di calcestruzzo intonacati.

2.4 DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI , ONERI PER L'ELIMINAZIONE

Sono state riscontrate, per il Lotto di Vendita n°1 sia difformità di tipo catastale che urbanistico. I costi per riportare sia la regolarità urbanistica, presso il Comune di Nocera Umbra, che la regolarità catastale, presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati decurtati dalla stima di ciascun immobile.

La prima irregolarità di tipo urbanistico, comune ad entrambi gli immobili, è la non regolarità della corte esterna. Nelle planimetrie urbanistiche estratte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nocera Umbra non si ravvisa la presenza delle Particelle 330 e 665 intestate al Comune di Nocera Umbra, quindi non di proprietà della società fallita (Foto n°11 dell'Allegato n°3).

Per l'Immobile n°1 si ravvisano inoltre delle difformità nelle partizioni interne, relative alla zona cucina, che comporteranno un riaccatastamento planimetrico ed un aggiornamento urbanistico.

Per l'Immobile n°2 si rileva che la planimetria catastale depositata sia specchiata rispetto allo stato reale delle partizioni interne così come visionato dagli scriventi.

Ne segue che, così come per l'altro l'immobile, sarà necessario aggiornare il cespite sia catastalmente che urbanisticamente.

Per i dettagli degli oneri da sostenere si rimanda alla lettura delle schede tecniche riportate

in Allegato n°7.

2.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si definisce Attestato di Prestazione Energetica il documento redatto in conformità delle Linee Guida emanate col decreto ministeriale del 26 giugno 2009 e con le disposizioni regionali, che introduce su tutto il territorio nazionale la Certificazione Energetica degli edifici. Si rimanda alla lettura dell'Allegato n°6 della presente Relazione Tecnica Estimativa in cui è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Essendo unico il subalterno catastale che contraddistingue i due immobili viene redatto un solo Attestato di Prestazione Energetica.

Quando sarà stato eseguito il frazionamento catastale, individuando due subalterni distinti sarà possibile redigere il doppio APE.

2.6 DESCRIZIONE DELLO STATO DI POSSESSO

La Società --- Omissis --- S.p.A In Liquidazione è attualmente nel pieno possesso dei fabbricati ed entrambi risultano inutilizzati come il resto dello stabilimento.

L'Immobile n.1 (mensa) risulta inutilizzato, ma al suo interno sono presenti beni mobili di varie tipologie, quali sedie, armadi, arredo della cucina e tutti gli utensili e le macchine professionali che compongono l'attrezzatura della cucina.

2.7 ISPEZIONE IPOTECARIA

L'ispezione ipotecaria, che ha consentito di verificare l'esistenza di eventuali gravami sugli immobili, è stata effettuata dagli scriventi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona, attraverso il servizio "Sister On Line" di estrazione telematica.

I risultati dell'ispezione ipocatastale relativa al Lotto Mensa vengono, in ordine cronologico, di seguito sinteticamente annunciati rimandando alla lettura dell'Allegato n°2

per maggiori dettagli.

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

Iscrizione del 23/07/1996 – Registro Particolare n° 2015 e Registro Generale n° 14040, Pubblico Ufficiale: Notaio Gisolfi Italo, Repertorio n°46864 del 18/07/1996.

Annotazione n°2366 del 07/08/2000 (Cancellazione Totale).

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Iscrizione del 11/07/2005 – Registro Particolare n° 5556 e Registro Generale n° 23539, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Iscrizione n°7822 del 22/09/2005 Nota annotata

Annotazione n°2227 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Iscrizione del 22/09/2005 – Registro Particolare n° 7822 e Registro Generale n° 31249, Pubblico Ufficiale: Dott. Falsini Enrico, Repertorio n°104059/28277 del 08/07/2005.

Annotazione n°2228 del 12/09/2012 (Cancellazione Totale).

Trascrizioni:

1. Atto tra vivi – Contratto di cessione di ramo d'azienda; Trascrizione del

10/01/2012 – Registro Particolare n° 461 e Registro Generale n°549; Pubblico Ufficiale Dott. Mariconda Gennaro, Repertorio n°50210/13968 del 27/12/2011;

2. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento; Trascrizione del

11/12/2020 – Registro Particolare n° 19209 e Registro Generale n°27827;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ancona, Repertorio n°54/2020 del
30/11/2020.

Dalle informative assunte tramite ispezione ipotecaria, si è appurato come vi siano oneri per la cancellazione di iscrizioni sugli immobili oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa. Vi sarà l'onere per la cancellazione della trascrizione del fallimento, decurtato dalla stima di ciascun bene.

2.8 INDIVIDUAZIONE DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il possesso attuale dell'intero Lotto di Vendita è della --- Omissis --- (mutamento di denominazione della Società) con sede a Fabriano codice fiscale --- Omissis --- dal 29/06/2020.

Attraverso la visura catastale storica è possibile individuare i proprietari precedenti che hanno detenuto gli immobili:

- dal 27/12/2011 al 29/06/2020 --- OMISSIS --- con sede a Fabriano codice fiscale --- Omissis ---
- dal 11/04/2006 al 27/12/2011 --- OMISSIS --- con sede in Fabriano, codice fiscale --- Omissis ---

2.9 STIMA DEGLI IMMOBILI

Scopo della presente relazione tecnica è quello di effettuare una stima dei beni immobili di proprietà della società in epigrafe rientranti nel Fallimento della società --- Omissis --- presso il Tribunale di Ancona.

Per tale motivo la finalità della stima si identifica con la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Nel caso in esame, si ritiene opportuno procedere con un metodo incrociato di due criteri di

tipo diretto, il criterio sintetico comparativo e il criterio a capitalizzazione del reddito, e di questi due metodi si è infine fatta la media aritmetica per individuare l'esatto valore di mercato. Tale metodologia è stata condotta per ciascuno dei due beni costituenti il Lotto di Vendita n°1. La corte esterna è in comproprietà ai due fabbricati così come l'impiantistica è unica per entrambi i fabbricati.

La vendita del Lotto di Vendita n°1 dovrà avvenire a corpo.

2.9.1. Metodi diretti

Stima sintetico comparativa

Si tratta di confrontare, sulla base di un parametro tecnico, il fabbricato da stimare con altri simili dei quali sia noto il costo recente comprensivo di tutte le voci che interessano. La similitudine nei termini di confronto va ricercata con riguardo a tutti gli elementi che incidono sul costo. Si dovrà tener conto:

- della zona urbana, dalla quale dipende il prezzo dell'area edificabile,
- della forma, della natura, della giacitura e dell'accessibilità del cespite,
- delle caratteristiche costruttive, degli impianti di cui è dotato il fabbricato, del tipo di materiali usati, del grado di finitura e d'ogni altra caratteristica che incida sul costo della posa in opera.

Come parametro tecnico può essere utilizzata la superficie complessiva di ciascun cespite. Nel caso in esame sono stati considerati come valori economici di confronto i prezzi dell'osservatorio del mercato immobiliare, dati ufficiali di mercato pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio-OMI). Sono stati inoltre esaminati i dati estrapolati dal Borsino Immobiliare e dalle agenzie immobiliari della zona contattate dagli scriventi.

Stima per capitalizzazione dei redditi

Una seconda modalità per poter stimare il valore di un bene è attraverso la stima analitica del valore di mercato. Ovvero, un fabbricato ha la possibilità di dare reddito attraverso la locazione. Il proprietario ne riscuote il canone, che costituisce la parte essenziale del reddito padronale lordo (R_{pl}) e sostiene oneri che costituiscono le spese di parte padronale (S_{pp}).

Il reddito netto capitalizzabile (beneficio fondiario B_f) è dato perciò dalla differenza:

$$B_f = R_{pl} - S_{pp}$$

Il saggio che rappresenta la fruttuosità media dei beni considerati (saggio medio fondiario) è:

$$r = S B_f / S P$$

e si determina una volta individuate sul mercato delle unità immobiliari simili a quelle in oggetto. Se vi sono scomodi, il saggio medio fondiario sarà diverso dal saggio di capitalizzazione, e pertanto dovrà essere corretto.

Con la presenza di scomodi, il saggio viene aumentato, in modo che il valore di capitalizzazione risulti automaticamente diminuito della percentuale stimata; in caso di comodi, il saggio viene diminuito.

Una volta definiti il beneficio fondiario ed il saggio, il valore del bene si calcola con la formula di capitalizzazione dei redditi annui costanti ed illimitati, perché, pur non essendo i fabbricati di durata realmente illimitata, la loro esistenza è così lunga da poterli considerare tali.

$$V_0 = B_f / r$$

Ottenuti i valori dalle due differenti stime si è proceduto alla media aritmetica al fine di ottenere un unico valore per il cespite in esame.

2.9.2 *Individuazione del valore dei beni*

Si è ritenuto idoneo il valore di stima mediato tra quello ricavabile con criterio sintetico comparativo e quello derivante dalla capitalizzazione del reddito ritraibile dall'immobile locato a terzi.

Immobile n.1 – Capannone Ex Mensa Aziendale

Criterio sintetico comparativo:

Il capannone in esame, accatastato come D/1, è un opificio destinato al servizio di mensa, utilizzato in passato a servizio dell'adiacente opificio, con cucina e preparazione pasti nella zona centrale del capannone. Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato risulta essere discreto. Rientra tra i capannoni tipici della zona.

Per i capannoni tipici in stato conservativo normale, zona suburbana del Comune di Nocera Umbra, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra i 220 e 330 €/mq.

Il Borsino Immobiliare per la medesima zona e tipologia di fabbricato registra valori di compravendite comprese tra il valore medio di 180 €/mq ed il valore massimo di 350 €/mq. Se da un lato il mercato immobiliare è in crisi, dall'altro è necessario ricordare che il fabbricato in esame si presenta in condizioni manutentive discrete, autonomo rispetto al vicino opificio e con ampia corte esterna che dona al fabbricato ampio respiro e possibilità di parcheggio e di utilizzo per lo stoccaggio e le movimentazioni di merci in caso di conversione del fabbricato ad altra attività.

Relativamente all'Immobile n°1, capannone posto al piano terra, destinato a mensa, gli scriventi reputano opportuno individuare come valore di mercato, un valore pari a 220 €/mq, valore interno al range sopra riportato poiché si tiene conto sia della vetustà del fabbricato ma anche dell'autonomia del fabbricato rispetto all'adiacente opificio con la possibilità di cambio di destinazione d'uso, ed un valore locativo pari a 0,90 €/(mq x mese)

come indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

È stata analizzata e considerata anche la corte esterna, che rappresenta un valore aggiunto del capannone. La corte esterna della Particella 309 afferisce ad entrambi gli immobili compresi nel Lotto di Vendita n°1 e costituisce parte del parcheggio all'interno dell'opificio compreso in altro lotto di vendita.

L'incidenza della corte è stata determinata con gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione pari al 10% per l'area di corte esterna pari all'ingombro in pianta del fabbricato.

Non è stato considerato il quintuplo dell'ingombro in pianta del fabbricato poiché non si tratta di destinazione residenziale, così come indicato dalle direttive dell'Agenzia delle Entrate.

È stata considerata una incidenza pari al 2% per la restante area pertinenziale.

Essendo le rispettive superfici pari a:

<i>Destinazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Coeff. Omog.</i>	Valore Unitario Vendita €/mq	Valore complessivo €
Opificio	1394	1	220,00	€ 362.014
Corte esterna	1394	0,1		
Corte esterna	5606	0,02		
Totale: mq		1646		

si ottiene un valore di mercato complessivo arrotondato pari a 362.000 Euro.

Criterio a capitalizzazione del reddito:

Si ipotizza che il capannone a destinazione mensa venga locato. Per i capannoni tipici in stato conservativo normale, zona suburbana di Nocera Umbra, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra 0,90 e 1,20 €/(mq x mese).

Il valore considerato è pari al valore minimo del range, ossia 0,90 €/(mq x mese), poiché si tiene conto della necessità di intervento manutentivo in alcune punti della copertura in cui sono state rilevate infiltrazioni di acqua.

In caso di locazione si ottiene la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie netta (mq)	Coeff. Omog.	Valore Unitario Locazione €/(mq x mese)	Valore complessivo €/mensile
Opificio	1394	1	0,90	€ 1.481
Corte esterna	1394	0,1		
Corte esterna	5606	0,02		
Totale: mq		1646		

Reddito mensile lordo : 1.481 €/mese

Reddito annuale lordo: [1.481 €/mese x 12 mesi] = 17.772,00 €

Detrazione spese generali per: Assicurazione 2%

Manutenzione 3%

Sfitti e inesigibilità 5%

per un totale di 1.777,20 € ~1.777,00 €.

Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte:

[17.772,00 € - 1.777,00 €] = 15.995,00 €

Incidenza media imposte: si assume pari al 20%

Utile netto annuo complessivo: [15.995,00 € x (1 - 20%)] = 12.796,00 €

Capitalizzazione del reddito: [12.796,00 € x (1/4%)] = 319.900,00 € ~ 320.000 Euro.

Media delle stime

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo dell'opificio posto al piano terra a destinazione mensa con ampia corte esterna, foglio 35 part. 390 sub 10 pari ad € 341.000,00.

Andranno decurtati i costi necessari per riportare la conformità urbanistica del cespite, con le relative spese tecniche. Andranno inoltre decurtati:

- i costi necessari per il frazionamento catastale, il rilievo e la verifica dei confini;

- i costi necessari per la sistemazione degli impianti dopo il distacco del fabbricato camionisti,
- i costi per la cancellazione della trascrizione di fallimento,
- e le spese per la chiusura della scalinata, che avverrà in mezzeria al sottopasso stradale.

Riassumendo:

<i>MEDIA DELLE STIME E VALORE DEFINITIVO</i>	
Metodo sintetico comparativo	€ 362.014
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 319.889
VALORE MEDIO	€ 340.952

Da decurtare metà dei costi complessivi del frazionamento catastale, rilievo e verifica dei confini = 4.000 €

Da decurtare il costo per la sistemazione degli impianti dopo il distacco del fabbricato camionisti

Da decurtare i costi per la regolarità urbanistica e spese tecniche = 2.500 €

Da decurtare il costo per la cancellazione della trascrizione di fallimento circa 500 €

Da decurtare spese per chiusura scalinata = 4.000 €

VALORE ARROTONDATO	€ 330.000,00
---------------------------	---------------------

Preme sottolineare come, seppur privo di valore economico, il sottopasso stradale viene ripartito a metà tra le proprietà cui vi afferiscono.

La separazione della proprietà tra il Lotto di Vendita n°1 ed il confinante Lotto in cui è compreso l'opificio, avviene in mezzeria del tunnel posto sotto l'asse stradale.

Decurtati tutti i costi necessari sopra elencati, si ottiene un valore complessivo arrotondato dell'Immobile n°1 pari a 330.000 € (diconsi Euro trecentotrentamila/00).

Immobile n.2 – Fabbricato Ex Servizi Camionisti

Criterio sintetico comparativo:

Il fabbricato in esame, accatastato come D/1, e rientrante nel medesimo sub 10 dell'Immobile n°1, è un fabbricato destinato in passato a spogliatoio e zona sosta e ristoro dei camionisti. Lo stato manutentivo complessivo del fabbricato risulta essere pessimo.

Rientra tra i capannoni tipici della zona ma necessita di importanti interventi di risanamento, soprattutto in copertura, e necessita della separazione degli impianti rispetto all'adiacente capannone denominato Immobile n°1.

Per i capannoni tipici in stato conservativo normale, zona suburbana del Comune di Nocera Umbra, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra i 220 e 330 €/mq.

Il Borsino Immobiliare per la medesima zona e tipologia di fabbricato registra valori di compravendite comprese tra il valore medio di 180 €/mq ed il valore massimo di 350 €/mq.

Poiché si tiene conto delle pessime condizioni manutentive in cui versa il fabbricato, seppur autonomo rispetto al vicino opificio e con ampia corte esterna che dona al fabbricato ampio respiro e possibilità di parcheggio, gli scriventi reputano opportuno individuare come valore di mercato, un valore prossimo al valore minimo indicato dal Borsino Immobiliare, ovvero pari a 185 €/mq, poiché si tiene conto anche della vetustà del fabbricato, ed un valore locativo pari a 0,70 €/(mq x mese).

È stata analizzata e considerata anche la corte esterna, che rappresenta un valore aggiunto del capannone. La corte esterna della Particella 309 afferisce ad entrambi gli immobili compresi nel Lotto di Vendita n°1 e costituisce parte del parcheggio all'interno dell'opificio compreso in altro lotto di vendita.

I 12.000 mq di corte compresa nel Lotto di Vendita n°1 sono stati per semplicità ripartiti, nel calcolo estimativo, in 7.000 mq compresi nell'Immobile n°1 e 5.000 mq compresi nell'Immobile n°2.

L'incidenza della corte è stata determinata con gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione pari al 10% per l'area di corte esterna pari all'ingombro in pianta del fabbricato.

È stata considerata una incidenza pari al 2% per la restante area pertinenziale.

Essendo le rispettive superfici pari a:

Destinazione	Consistenza	Coeff. Omog.	Valore Unitario Vendita €/mq	Valore complessivo €
Fabbricato	97	1	185,00	€ 37.881
Corte esterna	97	0,1		
Corte esterna	4903	0,02		

Totale: mq

205

si ottiene un valore di mercato complessivo arrotondato pari a 37.900 Euro.

Criterio a capitalizzazione del reddito:

Si ipotizza che il fabbricato venga locato.

Per i capannoni tipici in stato conservativo normale, zona suburbana di Nocera Umbra, l'Osservatorio Immobiliare registra valori oscillanti tra 0,90 e 1,20 €/(mq x mese).

Il valore considerato è inferiore al valore minimo del range, ossia 0,70 €/(mq x mese), poiché si tiene conto pessime condizioni in cui verte attualmente il fabbricato.

In caso di locazione si ottiene la seguente valutazione:

Destinazione	Superficie netta (mq)	Coeff. Omog.	Valore Unitario Locazione €/(mq x mese)	Valore complessivo €/mensile
Opificio	97	1	0,70	€ 143
Corte esterna	97	0,1		
Corte esterna	4903	0,02		

Totale: mq

205

Reddito mensile lordo : 143 €/mese

Reddito annuale lordo: [143 €/mese x 12 mesi] = 1.716,00 €

Detrazione spese generali per:

- Assicurazione 2%
- Manutenzione 3%
- Sfitti e inesigibilità 5%

per un totale di 171,60 €.

Utile lordo annuo complessivo, prima delle imposte:

[1.716,00 € - 171,60 €] = 1.544,40 €

Incidenza media imposte: si assume pari al 20%

Utile netto annuo complessivo: $[1.544,40 \text{ €} \times (1 - 20\%)] = 1.235,52 \text{ €}$

Capitalizzazione del reddito: $[1.235,52 \text{ €} \times (1/4\%)] = 30.888,00 \text{ €} \sim \underline{30.900 \text{ Euro.}}$

Media delle stime

Dalla media delle due stime sopra proposte si ricava il valore definitivo del fabbricato di 97 mq posto al piano terra con ampia corte esterna, foglio 35 part. 390 sub 10 pari ad € 34.400,00.

Andranno decurtati i costi necessari per riportare la conformità urbanistica del cespite, con le relative spese tecniche. Andranno inoltre decurtati:

- i costi necessari per il frazionamento catastale, il rilievo e la verifica dei confini;
- i costi necessari per l'autonomia impiantistica, pari al 20% del valore del bene,
- i costi per la cancellazione della trascrizione di fallimento.

Riassumendo:

30 di 50

<i>MEDIA DELLE STIME E VALORE DEFINITIVO</i>	
Metodo sintetico comparativo	€ 37.881
Metodo a capitalizzazione del reddito	€ 30.960
VALORE MEDIO	€ 34.420

Da decurtare i costi per l'autonomia impiantistica: incidenza del 20% sul valore del bene

Da decurtare metà dei costi complessivi del frazionamento catastale, rilievo e verifica dei confini = 4.000 €

Da decurtare i costi per la regolarità urbanistica e spese tecniche = 3.000 €

Da decurtare il costo per la cancellazione della trascrizione di fallimento circa 500 €

VALORE ARROTONDATO	€ 20.000,00
---------------------------	--------------------

Decurtati tutti i costi necessari sopra elencati, si ottiene un valore complessivo arrotondato dell'Immobile n°2 pari a 20.000 € (diconsi Euro ventimila/00).

3. RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle stime svolte per ciascuno dei beni afferenti al

Lotto di Vendita n°1.

LOTTO DI VENDITA N°1 - Colle di Nocera Umbra, zona Gaifana (PG)			
<i>Immobilabile n°1</i>	Foglio 18 Particella 309 sub 10	Locale adibito a mensa	€ 310.000,00
<i>Immobilabile n°2</i>	Foglio 18 Particella 309 sub 10	Fabbricato destinato a spogliatoio e sosta camionisti	€ 20.000,00
			€ 330.000,00

La somma complessiva dei due beni afferenti al Lotto di Vendita n°1 è pari a 330.000 € come da prospetto di seguito riportato.

LOTTO DI VENDITA N°1 - Colle di Nocera Umbra, zona Gaifana (PG)		
<i>Immobilabile n°1</i>	VALORE ARROTONDATO	€ 310.000,00
<i>Immobilabile n°2</i>	VALORE ARROTONDATO	€ 20.000,00
Valore complessivo Lotto Mensa:		€ 330.000,00

Gli scriventi Periti Estimatori, dopo aver visionato e rilevato dettagliatamente lo stato dei luoghi, analizzata la documentazione estratta presso i Pubblici Uffici, e dopo aver risposto puntualmente al quesito posto relativo alla stima del Lotto di Vendita n°1, possono definire concluso il mandato che è stato Loro affidato.

31 di 50

Ancona, 12 aprile 2021

Periti Estimatori del Tribunale di Ancona

Ing. Dora Farano



Ing. Andrea Rachetta

