

Geom. Alfredo Frati  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

**TRIBUNALE DI ANCONA**

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO “

n. 70/2018

Giudice Delegato

**Dott.ssa Giuliana Filippello**

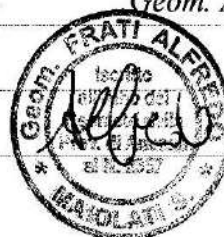
**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI VARI  
IMMOBILI  
(2° stralcio)**

Curatore

**Avv. Monica Bisio**

Il tecnico incaricato

*Geom. Alfredo Frati*



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

## **INDICE**

PREMESSA .....	3
LOTTO 1 .....	6
LOTTO 2 .....	10
LOTTO 3 .....	13
LOTTO 4 .....	17
LOTTO 5 .....	19
LOTTO 6 .....	23
LOTTO 7 .....	25
LOTTO 8 .....	27
CONCLUSIONI .....	29
ELENCO ALLEGATI .....	32

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

### **PREMESSA**

Su incarico dell'Avv. Monica Bisio, Curatrice Fallimentare della società \_\_\_\_\_ viene redatto il secondo stralcio della perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato degli altri immobili appartenenti alla società fallita, oltre quello già periziato in corso di costruzione ubicato in via Rodi, nel Comune di Senigallia (AN).

Gli immobili, tutti ubicati nel Comune di Senigallia, comprendono:

1. terreni in Via Borgo Panni nella Frazione Vallone (**foglio 92, vari mappali**)
2. due magazzini (soffitte) in un edificio in Via Capanna n. 83 (**foglio 10 mappale 330 subalterni 30 e 31**)
3. un garage e un ufficio in un edificio in Via Capanna n. 55 (**foglio 10 mappale 3423 subalterni 38 e 60**)
4. un magazzino in un edificio in Via Campo Sportivo n. 3 (**foglio 19 mappale 1266 subalterno 23**) Frazione Marzocca
5. due locali deposito e un garage in un edificio lungo la Strada Provinciale Corinaldese-Grazie n. 50 e 50/B (**foglio 27 mappale 1095 subalterni 51, 30 e 38**)
6. un posto auto scoperto in un edificio lungo la Strada Provinciale Corinaldese-Grazie n. 49 (**foglio 27 mappale 1131 subalterno 22**)
7. un garage in un edificio in Via Brodolini n. 63 nella Frazione Borgo Bicchia (**foglio 47 mappale 996 subalterno 3**)
8. due aree urbane in Via Brodolini nella Frazione Borgo Bicchia e in Via Garibaldi nella Frazione Marzocca (**foglio 47 mappale 956**)

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

**subalterno 1 e foglio 19 mappale 1267)**

Sulla base dell'incarico ricevuto sono stati eseguiti accessi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senigallia, al fine di identificare i beni e di acquisire planimetrie, mappe, visure e titoli edilizi. Sono state inoltre eseguite ricerche di mercato e consultazioni varie presso operatori del settore, acquisendo tutta la documentazione disponibile per basare la valutazione su dati attendibili.

Non è stato possibile effettuare i sopralluoghi su tutti gli immobili in quanto alcuni sono occupati ed in altri per mancanza di chiavi. Si precisa comunque che data la natura dei beni (magazzini, soffitte, ecc.) e la loro ridotta consistenza, si è potuto giungere ugualmente al valore di stima avvalendosi della documentazione catastale e urbanistica reperita. Nel caso fosse necessario, sin da ora si dà la disponibilità ad effettuare eventuali integrazioni alla perizia (ad es. per allegare foto dei beni).

Per la valutazione il metodo di stima seguito è quello comparativo pluriparametrico. È un metodo di stima diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Tale metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite sul luogo, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viene stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto viene poi adeguato ai casi in esame

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

valutando alcuni parametri riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene.

Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, cioè comprensiva dei muri interni e di una quota di quelli perimetrali (superficie lorda). Alla superficie principale dell'immobile è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguglio, che per destinazioni come quelle in esame sono: *0,1 per balconi, terrazze e corti; 0,5 e 0,25 per accessori collegati rispettivamente direttamente e indirettamente all'unità principale*. Le superfici che devono entrare nel computo sono solo quelle aventi altezza maggiore di 1,5 m.

Per la determinazione delle consistenze ci si è basati sulla documentazione progettuale reperita.

Nella relazione, per ogni lotto, verrà innanzitutto fornita una descrizione, alla quale seguirà l'indicazione della proprietà, l'identificazione catastale, gli atti autorizzativi la costruzione e la situazione urbanistica degli immobili, ed infine la stima.

A conclusione verranno riepilogati i valori di stima e fornito l'elenco degli allegati dove, tra gli altri, sono riportate le visure di tutti i beni immobili intestati alla società fallita

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

*LOTTO 1*

**TERRENI IN VIA BORGO PANNI, VALLONE**

L'area è situata ai margini dell'edificato della frazione Vallone, un centro distante circa 5 km dal comune capoluogo, posto in direzione sud lungo la SP 360 "Arceviese".

La frazione ha le caratteristiche tipiche dei piccoli centri urbani, con la presenza di negozi di vicinato e alcune strutture pubbliche (chiesa, scuola, circoli ricreativi, ecc.). I terreni sono compresi tra il "Fosso del Crocifisso" ad ovest, un centro parrocchiale a nord con parcheggio, via Borgo Panni ad est e una lottizzazione recente costituita da tre palazzine di piccole dimensioni a sud.

Complessivamente l'area ha giacitura orizzontale, orientamento prevalente Est-Ovest, superficie catastale pari a 15.797 mq, di cui circa 2/3 (la porzione ovest) dovrà rimanere area a verde.

Su porzioni delle particelle 503, 511 e 532 è stata realizzata una strada di lottizzazione.

Le particelle 86, 87, 88 e 89, ubicate ai margini del fosso, di superficie catastale complessiva pari a 488 mq, ricadono al di fuori del comparto edificatorio

***Proprietà***

I terreni appartengono in piena proprietà alla società fallita, ed attualmente sono inutilizzati

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

***Identificazione catastale***

Sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Senigallia al Foglio 92 particelle 86, 87, 88, 89, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 510, 511, 512, 515, 532, nella quasi totalità come qualità seminativo.

Gli altri dati catastali sono riportati nella visura allegata

***Situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'area ricade in zona CR2/G, zone prevalentemente residenziali, art. 17/b della Variante Smart al Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (Comparto Vallone ex G), tranne che le particelle 86, 87, 88 e 89, ricadenti in zona territoriale omogenea E.

Dall'incontro avuto col personale dell'Ufficio Tecnico comunale, è risultato che la convenzione stipulata da Alca Costruzioni prevedeva un assetto planimetrico differente da quello previsto dal PRG vigente.

Rispetto a quanto previsto in convenzione, dovrà essere conclusa la realizzazione della strada di quartiere. Dovranno essere cedute l'area a verde di 9.008 mq ed il parcheggio pubblico da 682 mq.

Per le restanti opere di urbanizzazione sarà necessario concordare un nuovo progetto, come previsto nella scheda di dettaglio del PRG.

L'intervento potrà essere realizzato attraverso la formazione di un comparto, ma anche come intervento edilizio diretto convenzionato, mediante stipula di atto d'obbligo per la realizzazione delle opere e la cessione dell'area verde, come previsto nella scheda.

In conformità alle Norme di PRG eventuali modifiche all'assetto

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

urbanistico della scheda che non aumentino cubatura e carico antropico, potranno essere approvate con una delibera di giunta senza variante al PRG.

Le opere fin qui realizzate sarebbero state "parzialmente collaudate" ma non ancora prese in carico.

Mancherebbero da realizzare ancora, tra l'altro, il tappetino di usura della strada di lottizzazione presente.

L'intera superficie del comparto ammontava a 17.313 mq. Finora è stata realizzata una SUL pari a circa 1.210 mq per cui, con l'indice attuale Ut pari a 0,2, la SUL ancora realizzabile è pari a circa 2.250 mq.

L'edificazione sarà concentrata sulle particelle (o porzioni di particelle) 502, 504, 507, 510, 511 e 532, come meglio rappresentato sulla tavola del PRG. La superficie fondiaria è pari a circa 3.700 mq.

Come nelle aree circostanti, gran parte dell'area ricade nell'ambito della legge 431/85 "Galasso", mentre per la zona ovest della porzione edificabile è presente un vincolo idrogeologico del PAI con possibilità edificatoria regolata da particolari condizioni

### ***Stima dell'area***

Il valore del lotto viene determinato col metodo di trasformazione, stabilendo il valore a nuovo di immobili da realizzare sul terreno in esame e applicando a questo un coefficiente che rappresenti l'incidenza percentuale del valore dell'area rispetto al valore finito dell'edificato.

La determinazione del valore a nuovo degli immobili da realizzare viene stabilita col metodo comparativo, analizzando il mercato corrente tramite pubblicazioni varie e consultando operatori del settore immobiliare.



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

Nella zona sono state reperite alcune offerte commerciali comparabili sono riassumibili così:

- trilocale al piano terra in via Borgo Panni, ingresso indipendente in trifamiliare, 75 mq più taverna, giardino e garage, per una superficie commerciale pari a 120 mq, prezzo richiesto 205.000 Euro
- appartamento al piano terra, in ottimo stato, ristrutturato da poco, ingresso indipendente in bifamiliare, con corte e box auto, 112 mq, prezzo richiesto 200.000 Euro
- appartamento al primo piano di 75 mq più mansarda, ampia terrazza e garage, in palazzina quadrifamiliare recente, anno 2012, 132 mq di superficie commerciale, prezzo richiesto 200.000 Euro

In genere si arriva alla pattuizione finale del prezzo con uno sconto sull'offerta in media del 10%.

I dati OMI riportano per la zona in questione e per il primo semestre del 2019 (ultimi dati resi disponibili) valori oscillanti per immobili in normali condizioni di manutenzione tra 1.100 Euro /mq e 1.600 Euro /mq. Negli ultimi due anni tali quotazioni sono risultate sostanzialmente costanti.

Il valore a nuovo può essere determinato indicativamente aumentando del 30% il valore medio della forbice.

In base alle considerazioni riportate, viene stabilito un prezzo di mercato per nuove abitazioni pari a 1.600 Euro /mq di superficie commerciale. Nell'ipotesi di coincidenza tra superficie commerciale e superficie utile lorda realizzabile, il valore a nuovo da realizzare sull'area

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

sarà pari a  $1.600 \times 2.250 = 3.600.000$  Euro.

Applicando un indice di incidenza dell'area pari al 15% del valore totale, il valore del lotto risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = 0,15 \times 3.600.000 = 540.000 \text{ Euro}$$

Per le particelle di terreno agricolo di superficie catastale pari a 488 mq situate nei pressi del fosso al margine del comparto edificatorio viene stabilito un valore nullo, e saranno cedute insieme alle altre inserite nel comparto

#### *LOTTO 2*

#### **SOFFITTE IN VIA CAPANNA N. 83**

Gli immobili consistono in due soffitte facenti parte di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra più piano interrato. L'edificio, distante circa un chilometro, in direzione sud, dalla zona centrale di Senigallia, è stato edificato agli inizi degli anni '90; ha una struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è a capanna, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La palazzina, con due blocchi scala privi di ascensore, ospita un totale di otto appartamenti dislocati tra i vari piani; al piano terzo sono presenti inoltre le soffitte e al piano interrato i garage. L'area pertinenziale è priva di recinzione, è presente una corte di uso comune a tutte le unità, rifinita con asfaltatura, collegata direttamente con Via Capanna.

La zona è caratterizzata da edifici con caratteristiche similari, da esercizi di vicinato e quanto necessario in un quartiere prevalentemente residenziale.

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

L'accesso alle due soffitte avviene da un corpo scala comune che porta ad un disimpegno al piano terzo in cui sono presenti gli accessi a tutte le soffitte.

Le superfici nette dei due locali, arrotondate, sono le seguenti:

- soffitta (sub. 31)      42 mq
- soffitta (sub. 30)      23 mq

Le superfici lorde delle porzioni con altezza maggiore di 1,5 m sono pari a:

- soffitta (sub. 31)      15 mq
- soffitta (sub. 30)      7 mq

L'altezza media interna della soffitta sub. 31 è di 1,3 m, quella della soffitta sub. 30 è di 1,1 m

### ***Proprietà***

Gli immobili risultano intestati alla società  
in piena proprietà

### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

- immobile di categoria catastale C/2 (magazzino), classe 3, distinto al foglio 10, particella 330, sub 30
- immobile di categoria catastale C/2 (magazzino), classe 3, distinto al foglio 10, particella 330, sub 31

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BR1 (di completamento), disciplinata dall'art. 16/b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

L'immobile è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 85 rilasciata in data 08/05/1990 "*Demolizione di fabbricato urbano e ricostruzione di un nuovo edificio*", alla quale seguì un'Autorizzazione in Variante n. 0149/92 rilasciata in data 19/03/1992.

È stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 101/91 in data 24/05/1999

***Stima del valore degli immobili***

Viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale delle due soffitte nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale della soffitta sub. 31, **15 mq**
- superficie lorda commerciale della soffitta sub. 30, **7 mq**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2019 valori unitari di mercato oscillanti tra 660 e 820 Euro/mq di superficie lorda commerciale, per magazzini in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile.

Essendo paragonabili a beni accessori non direttamente collegati ad unità residenziali, viene stabilito un prezzo unitario per entrambi pari a 500 Euro /mq.

Il valore di stima risulta pertanto, per la soffitta sub. 31, pari a:

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

**V = 500 x 15 = 7.500 Euro**

e per la soffitta sub. 30 pari a:

**V = 500 x 7 = 3.500 Euro**

### *LOTTO 3*

#### **GARAGE E UFFICIO IN VIA CAPANNA N. 55**

Gli immobili comprendono un garage ed un locale uso ufficio facenti parte di un edificio residenziale di cinque piani fuori terra più piano interrato. L'edificio, distante circa un chilometro, in direzione sud, dalla zona centrale di Senigallia, è stato edificato alla fine degli anni '90. È formato da corpi di fabbrica uniti a formare una pianta a forma di "S". Ha una struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, la copertura è in gran parte piana, le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite a mattoncini facciavista. L'edificio, con tre blocchi scala serviti da ascensore, ospita appartamenti dislocati tra i vari piani (più l'ufficio in questione situato al piano primo), negozi e locali ad altro uso al piano terra e box/magazzini al piano interrato. L'area pertinenziale è priva di recinzione, e sono presenti spazi condominiali collegati direttamente con Via Capanna.

La zona è caratterizzata da edifici con caratteristiche similari, da esercizi di vicinato e quanto necessario in un quartiere prevalentemente residenziale.

L'accesso al locale destinato ad ufficio avviene da un corpo scala comune, servito da ascensore, con accesso dal retro del fabbricato (lato est), che porta ad un disimpegno comune al piano primo in cui sono presenti altri

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

accessi ad altre unità.

L'accesso al garage al piano interrato avviene sia per mezzo dei vani scala che tramite le rampe carrabili di accesso.

Le superfici nette dei due locali, arrotondate, sono le seguenti:

- ufficio (sub. 60) 60 mq
- garage (sub. 38) 33 mq

Le superfici lorde sono pari a:

- ufficio (sub. 60) 73 mq
- garage (sub. 38) 39 mq

L'altezza interna dell'ufficio è di 2,7 m, quella del garage è di 2,4 m

### ***Proprietà***

Gli immobili risultano intestati alla società  
in piena proprietà

### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

- immobile di categoria catastale A/10 (ufficio), classe 3, distinto al foglio 10, particella 3423, sub 60
- immobile di categoria catastale C/6 (garage), classe 6, distinto al foglio 10, particella 3423, sub 38

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BR1 (di completamento), disciplinata dall'art. 16/b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

L'immobile è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. C95/200 rilasciata in data 13/09/1995 "Realizzazione edificio per residenza e terziario", alla quale seguirono due Concessioni in Variante, n. C96/278 rilasciata in data 20/09/1996 e n. 184 rilasciata in data 25/08/1999 e un'Autorizzazione in Variante n. 111 rilasciata in data 13/04/2000.

È stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 79/99 in data 16/07/2001.

Dal controllo effettuato sugli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rinvenuti in Comune, risulterebbero delle lievi difformità interne con quanto riportato nelle planimetrie catastali, interessanti entrambe le unità (ufficio e garage). Nel valore di stima verrà perciò detratto l'importo stimato per la regolarizzazione, comprendente le pratiche necessarie e le spese tecniche

***Stima del valore degli immobili***

Viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale dei due locali nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale dell'ufficio, **73 mq**
- superficie lorda commerciale del garage, **39 mq**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

2019 nella zona in cui ricade l'immobile valori unitari di mercato oscillanti tra 1.050 e 1.450 Euro/mq di superficie lorda commerciale, per uffici in condizioni di normale manutenzione, e valori unitari di mercato oscillanti tra 850 e 1.100 Euro/mq di superficie lorda commerciale, per box in condizioni di normale manutenzione.

Sulla base delle precedenti considerazioni viene stabilito per l'ufficio un valore unitario pari a 1.300 Euro/mq e per il garage un valore unitario pari a 850 Euro/mq, viste il taglio commerciale elevato dello stesso.

Il valore di stima risulta pertanto, per l'ufficio, pari a:

$$V = 73 \times 1.300 = 94.900 \text{ Euro}$$

dal quale detraendo una spesa stimata pari a 4.000 Euro per le pratiche di regolarizzazione si ottiene un valore pari a:

$$V = 90.900 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 91.000 \text{ Euro}$$

e per il garage il valore di stima risulta pari a:

$$V = 39 \times 850 = 33.150 \text{ Euro}$$

dal quale detraendo una spesa stimata pari a 3.000 Euro per le pratiche di regolarizzazione si ottiene un valore pari a:

$$V = 30.150 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = 30.000 \text{ Euro}$$



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

*LOTTO 4*

**MAGAZZINO IN VIA CAMPO SPORTIVO N. 3,**

**FRAZIONE MARZOCCA**

Il magazzino fa parte di un complesso residenziale condominiale formato da due palazzine (corpo A e corpo B), ciascuna di quattro piani fuori terra più piano interrato. E' situato nella frazione Marzocca, distante circa sette chilometri, in direzione sud-est, dalla zona centrale di Senigallia.

Il complesso edilizio è stato edificato nei primi anni del 2000 con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento; le coperture di entrambe le palazzine sono a capanna e le tamponature esterne sono a mattoncini facciavista. I corpi di fabbrica A e B sono collegati internamente al piano interrato, mentre all'esterno sono presenti dei percorsi comuni. Il magazzino in questione occupa parte del piano primo del corpo A, che comprende undici appartamenti dislocati tra piano primo, secondo e terzo, locali commerciali al piano terra e garage al piano interrato. Le aree pertinenziali sono prive di recinzione, e sono presenti delle aree di uso comune, in parte pavimentate ed in parte asfaltate, collegate direttamente con le strade pubbliche circostanti.

La zona è caratterizzata da edifici con caratteristiche similari, esercizi di vicinato e quanto necessario in un quartiere prevalentemente residenziale.

L'accesso al magazzino avviene dal pianerottolo al piano primo del corpo scala comune, servito da ascensore.

E' presente tra le pratiche edilizie dell'immobile un atto unilaterale d'obbligo istituito tra il Comune e la società fallita, datato 07/10/2003, a

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

garanzia della stipula dell'atto di vincolo pertinenziale del locale in oggetto all'intero complesso edilizio, che sarà utilizzato come locale condominiale.

La superficie netta del locale, arrotondata, è pari a 67 mq, quella lorda è di 75 mq.

Al locale è collegato direttamente un balcone di superficie pari a 9 mq.

L'altezza interna è di 2,7 m

#### ***Proprietà***

L'immobile risulta intestato in comproprietà alla società  
per la quota di 73,595/1000

#### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

- immobile di categoria catastale C/2 (magazzino), classe 8, distinto al foglio 19, particella 1266, sub 23

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

#### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BR0 (residenziale consolidata), disciplinata dall'art. 16/a delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

L'immobile è stato edificato in base al Permesso di Costruire n. 03/143 rilasciato in data 30/10/2003 per "Costruzione di due fabbricati nel

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

lotto 1 del piano di recupero BR7", alla quale seguì un Permesso in Sanatoria n. 05/218 rilasciato in data 17/11/2005 per "Opere realizzate in difformità al PDC 03/143" e una Denuncia Inizio Attività n. S/06/319 del 12/04/2006 per lavori di "Variante al Permesso di Costruire 03/143".

È stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 06/04 in data 27/01/2006

#### ***Stima del valore dell'immobile***

Considerata la presenza dell'atto d'obbligo pertinenziale, e vista l'esigua quota di proprietà appartenente alla società fallita, e la limitata eventuale commerciabilità della stessa, si ritiene l'immobile non potenzialmente appetibile sul mercato, e perciò viene attribuito un valore nullo

#### **LOTTO 5**

#### **DEPOSITI E GARAGE, STRADA PROVINCIALE CORINALDESE- GRAZIE N. 50**

Gli immobili comprendono due locali deposito e un garage facenti parte di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra più piano interrato. L'edificio è posizionato lungo la strada provinciale 12 (Corinaldese) e dista circa due chilometri, in direzione est, dalla zona centrale di Senigallia. Edificato nei primi anni del 2000, ha una struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero-cemento, con copertura a capanna e tamponature esterne in mattoncini facciavista. L'edificio, con due blocchi scala serviti da ascensori, ospita un totale di 19

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

appartamenti dislocati tra piano terra e terzo; il piano interrato è destinato ad autorimessa. L'accesso dalla strada provinciale avviene direttamente per mezzo di un'area asfaltata comune a tutte le unità.

La zona, semiperiferica, è caratterizzata da edifici con caratteristiche simili e da terreni agricoli. Sono di facile raggiungimento esercizi di vicinato e quanto altro necessario.

Gli immobili oggetto di stima sono posti al piano terra (un deposito) ed al piano interrato (altro deposito ed un garage).

Il locale deposito al piano terra ha accesso sia dal vano scala interno sia da altre tre porte-finestre che danno su una porzione di corte esclusiva.

Per quanto concerne il locale deposito e il garage posti al piano interrato, questi sono raggiungibili sia internamente dai vani scala condominiali sia dalla rampa di accesso esterna.

Da evidenziare, anche in questo caso, che il locale deposito posto al piano terra, da quanto emerso dalla documentazione reperita in Comune, risulta pertinenziale all'intero edificio, e destinato ad un uso condominiale.

Le superfici nette dei tre locali, arrotondate, sono le seguenti:

- locale deposito piano terra (sub. 51)      68 mq
- garage piano interrato (sub. 38)      14 mq
- deposito piano interrato (sub. 30)      5 mq

Le superfici lorde commerciali sono pari a:

- locale deposito piano terra (sub. 51)      91 mq
- garage piano interrato (sub. 38)      15 mq
- deposito piano interrato (sub. 30)      6 mq

L'altezza interna del locale deposito sub. 51 è di 3 m, quella del

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

garage sub. 38 e del deposito sub. 30 è di 2,7 m.

La corte a servizio esclusivo del deposito sub 51 ha una superficie pari a circa 130 mq

### ***Proprietà***

Il garage e il locale deposito al piano interrato risultano intestati alla società \_\_\_\_\_ in piena proprietà, mentre il locale deposito (di uso condominiale) al piano terra risulta intestato in comproprietà alla società \_\_\_\_\_ per la quota di 9,342/1000

### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

- immobile di categoria catastale C/2 (deposito), classe 9, distinto al foglio 27, particella 1095, sub 51 graffato con 11 (corte esclusiva)
- immobile di categoria catastale C/6 (garage), classe 4, distinto al foglio 27, particella 1095, sub 38
- immobile di categoria catastale C/2 (deposito), classe 5, distinto al foglio 27, particella 1095, sub 30

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BR1 (di completamento), disciplinata dall'art. 16/b delle Norme Tecniche di

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

L'immobile è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 03/072 rilasciata in data 22/04/1993 "*Costruzione di un fabbricato di civile abitazione*", alla quale seguì una Denuncia Inizio Attività n. S03/374 del 20/05/2003 per lavori di "*Variante alla Concessione Edilizia n. 03/072*" e un Permesso in Sanatoria n. 04/223 rilasciato in data 9/11/2004 per "*Opere in parziale difformità nella costruzione di fabbricato di civile abitazione*".

È stata presentata Attestazione di Agibilità in data 31/01/2005 prot. n. 5622

#### ***Stima del valore degli immobili***

Considerato quanto evidenziato nella descrizione dell'immobile riguardo l'uso condominiale a cui è soggetto il locale deposito al piano terra (sub. 51) e vista l'esigua quota di proprietà appartenente alla società fallita e la difficile eventuale commerciabilità della quota di proprietà, si ritiene il locale non potenzialmente appetibile sul mercato e perciò viene attribuito un valore di mercato nullo.

Per gli altri due immobili viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale del garage sub. 38, **15 mq**
- superficie lorda commerciale del deposito sub. 30, **6 mq**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2019 valori unitari di mercato oscillanti tra 650 e 910 Euro/mq di superficie lorda commerciale, per magazzini in condizioni di normale manutenzione,

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

nella zona in cui ricade l'immobile, e valori oscillanti tra 560 e 810 Euro/mq di superficie lorda commerciale per box in condizione di normale manutenzione.

Sulla base delle precedenti considerazioni viene stabilito per il deposito un valore unitario pari a 500 Euro/mq, considerato il piano interrato in cui è posto e la sua ridotta consistenza ed essendo assimilabile ad un locale accessorio di edificio residenziale, mentre per il garage si stabilisce un valore unitario pari a 700 Euro/mq.

Il valore di stima risulta pertanto, per il garage sub. 38, pari a:

$$V = 15 \times 700 = 10.500 \text{ Euro}$$

e per il deposito sub. 30 pari a:

$$V = 6 \times 500 = 3.000 \text{ Euro}$$

#### *LOTTO 6*

#### **POSTO AUTO SCOPERTO STRADA PROVINCIALE**

#### **CORINALDESE-GRAZIE N. 49**

Il bene consiste in un posto auto scoperto ricavato sull'area pertinenziale di un edificio residenziale composto da tre piani fuori terra più piano interrato, realizzato agli inizi degli anni 2000. L'edificio è posizionato lungo la strada provinciale 12 (Corinaldese) e dista circa due chilometri, in direzione est, dalla zona centrale di Senigallia.

E' situato al di fuori della recinzione della corte dell'edificio, sul lato est, lungo una diramazione di Via Corinaldese. Si presenta rifinito con conglomerato bituminoso ed è delimitato da segnaletica bianca continua. Lungo lo stesso lato della recinzione sono presenti altri due posti auto

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

similari posizionati in linea.

La superficie è la seguente:

– posto auto 12 mq

***Proprietà***

Il posto auto risulta intestato alla società

..... in piena proprietà

***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

– immobile di categoria catastale C/6 (posto auto), classe 1, distinto al foglio 27, particella 1131, sub 22

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BR1 (di completamento), disciplinata dall'art. 16/b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

L'edificio è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 04/210 rilasciata in data 11/10/2004 "Costruzione fabbricato di civile abitazione previa demolizione dell'esistente", alla quale seguì un Permesso in Sanatoria n. 06/219 rilasciato in data 29/11/2006 per "Opere difformi nella costruzione del fabbricato residenziale".

È stata presentata richiesta di Agibilità dell'edificio in data 19/02/2007 prot. n. 11376



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

***Stima del valore degli immobili***

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2019 valori unitari di mercato, nella zona in cui ricade l'immobile, oscillanti tra 560 e 810 Euro/mq di superficie lorda commerciale per box in condizione di normale manutenzione.

Sulla base delle precedenti considerazioni viene stabilito un valore unitario pari a 400 Euro/mq.

Il valore di stima risulta pertanto pari a:

$$V = 12 \times 400 = \mathbf{4.800 \text{ Euro}}$$

***LOTTO 7***

**GARAGE IN VIA BRODOLINI N. 63**

L'immobile fa parte di un edificio monofamiliare composto da piano terra e primo, incluso in un'area lottizzata negli anni 2000, nella frazione Borgo Bicchia. La zona dista circa due chilometri, in direzione nord-est, dal centro di Senigallia. Il garage, posizionato esternamente all'area di sedime dell'edificio, si sviluppa lungo la parete sud-est dell'edificio; ha una struttura portante intelaiata in cemento armato, la copertura è a terrazza ed esternamente le pareti non in aderenza si presentano intonacate e tinteggiate. Per l'accesso è presente un passo carrabile munito di cancello in ferro lungo via Brodolini che immette sulla corte dell'edificio, comune anche all'unità abitativa, dalla quale si può accedere al box per mezzo di una porta carrabile basculante.

La zona ove sorge è caratterizzata da edifici con caratteristiche

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

similari. Sono di facile raggiungimento esercizi di vicinato e quanto altro necessario.

La superficie netta del locale è:

– garage 28 mq

La superficie lorda è pari a:

– garage 32 mq

L'altezza interna è di 2,7 m

#### ***Proprietà***

Il garage risulta intestati alla società in  
piena proprietà

#### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

– immobile di categoria catastale C/6 (garage), classe 5, distinto al foglio 47, particella 996, sub 3

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

#### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona BF3 (di completamento dei centri frazionati), disciplinata dall'art. 16/k delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia.

Per la costruzione del garage è stata presentata richiesta di condono

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

nel 2004 n. C/04/394, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1 del 07/01/2007.

È stata presentata richiesta di Agibilità in data 21/02/2007 prot. n. 11931, riguardante l'intero edificio

***Stima del valore degli immobili***

Viene innanzitutto calcolata la superficie commerciale nei modi detti in premessa, ottenendo i seguenti valori:

- superficie lorda commerciale garage, **32 mq**

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), fornisce per il 1° semestre 2019 valori unitari di mercato oscillanti tra 620 e 860 Euro/mq di superficie lorda commerciale, per garage in condizioni di normale manutenzione, nella zona in cui ricade l'immobile.

Sulla base delle precedenti considerazioni viene stabilito un valore unitario pari a 800 Euro/mq.

Il valore di stima risulta pertanto, per il garage sub. 38, pari a:

$$V = 32 \times 800 = 25.600 \text{ Euro}$$

arrotondato a:

$$V = \mathbf{26.000 \text{ Euro}}$$

*LOTTO 8*

**AREE URBANE IN VIA BRODOLINI, FRAZ. BORGO BICCHIA,  
E IN VIA GARIBALDI, FRAZ. MARZOCCA**

Trattasi di due aree urbane di uso comune rimaste intestate alla

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

società fallita ma riguardanti l'una, un tratto di marciapiede asfaltato che corre lungo due lati della recinzione di un edificio incluso nella lottizzazione di Via Brodolini a Borgo Bicchia, e l'altra un passaggio facente parte dell'area interessata dalla costruzione del fabbricato in Via Campo Sportivo n. 3 a Marzocca.

Le superfici sono le seguenti:

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| - area urbana Via Brodolini      | 84 mq |
| - area urbana Via Campo Sportivo | 43 mq |

### ***Proprietà***

Le aree risultano intestate alla società  
in piena proprietà

### ***Identificazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia risulta:

- immobile di categoria catastale F/1 (area urbana), distinto al foglio 47, particella 956, sub 1 (area di Borgo Bicchia)
- immobile di categoria catastale F/1 (area urbana), distinto al foglio 19, particella 1267 (area di Marzocca)

La rendita e gli altri dati sono dettagliati negli allegati alla relazione

### ***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'area di Via Brodolini è inserita negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi riguardanti la costruzione di due fabbricati nei lotti 1-4 del

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

Comparto n. 1 del PPF di Borgo Bicchia, ed è indicata come "*porzione di lotto da destinare a percorso pedonale con servitù di passaggio pubblico*", mentre l'area di Via Garibaldi a Marzocca presumibilmente deriva dal frazionamento delle aree inerenti alla costruzione di due fabbricati nel lotto 1 del piano di recupero BR7, di cui fa parte inoltre il locale magazzino appartenente alla società fallita sopra descritto

***Stima del valore degli immobili***

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che tali aree abbiano valore di mercato nullo

**CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto si riassumono in seguito i valori suddivisi per immobile:

**LOTTO 1 (Via Borgo Panni Fazione Vallone)**

- Terreni foglio 92 mappali 507-512-502-503-504-505-506-510-511-515-532-86-87-88-89:

**V = 540.000 Euro**

**LOTTO 2 (Via Capanna n. 83)**

- Soffitta foglio 10 mappale 330 subalterni 30:

**V = 3.500 Euro**

- Soffitta foglio 10 mappale 330 subalterni 31:

**V = 7.500 Euro**

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

**LOTTO 3 (Via Capanna n. 55)**

– Garage foglio 10 mappale 3423 subalterno 38:

**V = 30.000 Euro**

– Ufficio foglio 10 mappale 3423 subalterno 60:

**V = 91.000 Euro**

**LOTTO 4 (Via Campo Sportivo n. 3 Frazione Marzocca)**

– Magazzino foglio 19 mappale 1266 subalterno 23:

**V = nullo**

**LOTTO 5 (S.P. Corinaldese-Grazie n. 50)**

– Locale deposito foglio 27 mappale 1095 subalterno 51:

**V = nullo**

– Locale deposito foglio 27 mappale 1095 subalterno 30:

**V = 3.000 Euro**

– Garage foglio 27 mappale 1095 subalterno 38:

**V = 10.500 Euro**

**LOTTO 6 (S.P. Corinaldese-Grazie n. 49)**

– Posto auto scoperto foglio 27 mappale 1131 subalterno 22:

**V = 4.800 Euro**

**LOTTO 7 (Via Brodolini n. 63 Frazione Borgo Bicchia)**

– Garage foglio 47 mappale 996 subalterno 3:

**V = 26.000 Euro**

**Geom. Alfredo Frati**  
Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel. 0731 700773 / 339 4309172

**LOTTO 8** (Via Brodolini Frazione Borgo Bicchia)

- Area urbana foglio 47 mappale 956 subalterno 1:

**V = nullo**

- Area Urbana foglio 19 mappale 1267:

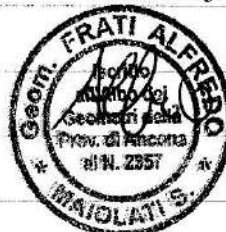
**V = nullo**

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per qualunque chiarimento necessario

Maiolati Spontini, lì 13/03/2020

Il tecnico incaricato

*Geom. Alfredo Frati*



**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

**ELENCO ALLEGATI**

1. LOTTO 1

*Mappa catastale*

*Stralcio PRG*

*Foto*

2. LOTTO 2

*Planimetria catastale*

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

3. LOTTO 3

*Planimetria catastale*

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

4. LOTTO 4

*Planimetria catastale*

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

5. LOTTO 5

*Planimetria catastale*



*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

6. LOTTO 6

*Planimetria catastale*

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

7. LOTTO 7

*Planimetria catastale*

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Titoli edilizi*

*Foto*

8. LOTTO 8

1. via Brodolini, Borgo Bicchia

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Foto*

2. via Campo Sportivo, Marzocca

*Elaborato planimetrico*

*Mappa catastale*

*Foto*

**Geom. Alfredo Frati**  
**Via Enrico Mattei n. 36, frazione Moie**  
**60030 Maiolati Spontini (AN)**  
**Tel. 0731 700773 / 339 4309172**

9. VISURE CATASTALI

10. ISPEZIONI IPOTECARIE