

TRIBUNALE DI ANCONA

Fallimento

(R.F. 36/2022)"



G.D.: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatore: Dott.ssa Simona Amodio



<<<>>>

Premessa

Lo scrivente, Ing. Alessandro Marchegiani, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n.2044, con studio in Borgo Paolo Danti, n.34 Cingoli (Mc), è stato nominato stimatore per la procedura in oggetto su indicazione della curatela in data 30/10/2022.

Il perito stimatore, al fine di portare a termine l'incarico affidatogli, ha proceduto e reperito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione necessaria con la scorta delle quali si è recato presso l'immobile di cui all'oggetto in data 31/10/2022, 21/11/2022 e successivamente in data 01/12/2022 e nell'occasione ha effettuato le opportune rilevazioni e riprese fotografiche.

Successivamente ha effettuato un accesso presso il Comune di Agugliano (dove sono conservati i progetti di Polverigi) in data 20/12/2022.

Criterio di Valutazione Immobiliare

È noto come a partire dal 2008 il mercato immobiliare abbia subito un brusco crollo dal quale si era parzialmente ripreso; tuttavia l'avvento del Covid ha compromesso una già modesta e lenta ripresa.

Prima della diffusione del Covid modesti segnali di riavvio delle compravendite si avvertivano per le civili abitazioni ubicate in zone di pregio e di superficie media attorno ai 100 mq nei principali centri urbani; risultava di fatto fermo ogni tipo di investimento su immobili destinati alla locazione.

Quanto sopra, consecutivamente, si riflette negativamente anche sul valore delle aree edificabili indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, sia essa abitativa, commerciale o produttiva.

Soprattutto gli immobili a carattere produttivo hanno subito un forte rallentamento delle vendite con l'inevitabile conseguenza dell'abbassamento dei prezzi di vendita.



Tribunale di Ancona
Fallimento - R.F. 36/2022
Via S. Egidio n.3 - 60020 Polverigi (An)



Per la valutazione degli immobili si utilizzerà il criterio sintetico comparativo, procedendo con il calcolo della superficie commerciale, superficie al lordo dei muri perimetrali e divisori, le quali vanno moltiplicate per il valore attuale dell'immobile. Il valore unitario discende dal valore al nuovo degli immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati in zone limitrofe.

Tale valore sarà successivamente moltiplicato per i coefficienti che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Per la stima di immobili di tipo industriale si può anche procedere con il costo di riproduzione adeguatamente deprezzato.

Il criterio di stima sintetico comparativo, criterio di stima maggiormente utilizzato per gli immobili industriali, prevede il reperimento di atti di vendita il più possibile attuali di immobili analoghi per caratteristiche ubicati in zone prossime.

Stante la stagnazione del mercato immobiliare con conseguente impossibilità a reperire atti di compravendita di immobili simili in zona si farà riferimento ai valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione sono i seguenti:

C1-coefficienti di destinazione

C2-coefficienti di piano

C3-coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione

C4-coefficienti di svalutazione di immobile locato

C5-coefficienti di ubicazione

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

1. LOTTO UNICO

Fabbricato industriale con palazzina uffici, ubicato in via S. Egidio n.3 - Polverigi

(An)

(Allegati nn.1-5 - foto nn.1-10).

1.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Città: Polverigi (An) *Via:* S. Egidio *Numero Civico:* 3

L'immobile è ubicato lungo la strada che collega Polverigi ad Agugliano, in prossimità dell'incrocio con via dell'Industria. Si precisa che il civico riportato sullo stradario ed in loco risulta essere il n.9, mentre catastalmente il n.3.

Accessi

Si accede all'immobile direttamente da via S. Egidio.

Tribunale di Ancona
Fallimento - R.F. 36/2022
Via S. Egidio n.3 - 60020 Polverigi (An)

Un piazzale esterno di proprietà permette la sosta prima di accedere alla corte recintata dell'immobile.

L'accesso avviene tramite un cancello scorrevole elettrificato ed un cancello pedonale. Gli accessi ai laboratori, magazzini e depositi sono tutti al piano terra.

La palazzina uffici e servizi si sviluppa su due piani.

Confini

La corte su cui insiste l'immobile confina a Nord con i mappali nn.86 e 87 del Foglio n.3 del Comune di Polverigi, ad est l'immobile confina con Via S. Egidio, a sud con la particella n.113 su cui insiste un fabbricato industriale, ad ovest con le particelle nn.318, 335 e 333.

Dati catastali

Comune: Polverigi (An) Foglio: 3 Mappale: 85 Categoria: D/7

Rendita: € 22.920,00

Indirizzo: Via S. Egidio n.3 PT-1

Intestati catastali:

-

Diritto di proprietà 1/1

1.2. Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile insiste su un ampio piazzale delimitato su via S. Egidio da una recinzione su cui si apre l'accesso attuato con cancello metallico scorrevole meccanizzato e accesso pedonale.

L'immobile consta di una struttura che si sviluppa su due piani che ospita i servizi al P.T. (mensa, spogliatoi, infermeria e w.c.) e gli uffici al P.1 con accesso tramite scala interna.

In aderenza il corpo principale che consta di cinque campate di ml 12.00 di luce con altezza libera di ml 5,25.

Le prime tre campate sono adibite a reparto assemblaggio casseforti, mentre le ultime due ospitano il reparto serrature, impianto taglio laser e reparto prodotti finiti, imballaggio e spedizione.

In posizione arretrata un edificio che ospita un laboratorio con altezza libera ml 6.00 unito al corpo principale con una tettoia che ospita il reparto casseforti a mobile.

A lato un piccolo deposito e arretrata la cabina elettrica.



Composizione interna

Caratteristiche strutturali e di finitura

Il complesso immobiliare consta di una struttura articolata costituita da cinque corpi con portali da ml 12.00, edificati in tempi differenti.

A lato il corpo uffici e servizi e sul lato nord, collegata al corpo principale da una tettoia con struttura metallica, un edificio adibito a laboratorio.

Staccato dal resto un piccolo edificio adibito a deposito.

Il corpo principale è stato edificato con struttura prefabbricata con copertura a shed (a denti di sega) su portali da ml 12.00.

Pilastri prefabbricati poggianti su plinti a bicchiere gettati in opera su pali Scac collegati da cordoli in c.a.

La palazzina uffici è a copertura piana con scala interna in ferro, è stata edificata in prefabbricato con pilastri laterali a sostegno di travi di luce ml 25.00 che reggono i tegoloni di copertura.

I pavimenti dei fabbricati adibiti a laboratorio e magazzino sono del tipo industriale a cemento.

Nel corpo uffici al piano terra sono in mattonelle ceramiche ed al piano primo in linoleum color verde.

Dotazioni impiantistiche

Il complesso immobiliare è dotato di impianto elettrico piuttosto attempato che alimenta anche le macchine utensili. Attualmente cannibalizzato.

C'è l'impianto antincendio.

Il riscaldamento è attuato con ventilconvettori alimentati da una caldaia e posti sui pilastri del corpo principale di fabbrica nelle prime tre campate.

Il locale serrature ed impianto laser è riscaldato da convettori con impianto singolo a gas.

Il laboratorio distaccato dal corpo principale è riscaldato da due generatori pensili d'aria calda a gas Mec 85.

Gli uffici ed i servizi sono riscaldati al piano terra mediante radiatori ed al primo piano con ventilconvettori.

In precedenza i locali uffici erano anche climatizzati, ma attualmente l'impianto non è funzionante.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

Non applicabile.

Superfici, altezze e volumi

Il complesso immobiliare è stato edificato in più tempi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Ancona
Fallimento - R.F. 36/2022
Via S. Egidio n.3 - 60020 Polverigi (An)



Il corpo principale con laboratori, costituito da cinque campate, è stato edificato inizialmente su tre campate per una superficie commerciale di mq 3.045,00 circa e successivamente ha subito due ampliamenti per una superficie di mq 685,00 circa e mq 1.040,00 circa, una superficie complessiva per laboratori, montaggio casseforti, taglio laser, serrature e magazzino prodotti finiti e spedizione di mq 4.770,00 circa ed altezza h = 5.25 ml.

In aderenza al corpo principale con la prima concessione è stato edificato il corpo che ospita al p.t. i servizi e centrale termica per una superficie commerciale di mq 220,00 circa ed h = ml 3.00.

Una scala in ferro con pedate in legno porta al piano primo, occupato dagli uffici che misura mq.144,00 circa ed altezza h = 3.00 ml.

In posizione retrostante, collegato al corpo principale tramite una tettoia, si trova un capannone con struttura in c.a. prefabbricato che ospita il reparto casseforti a mobile con una superficie commerciale di mq 910,00 circa ed altezza ml 6.00.

La tettoia di collegamento misura mq 255.00 circa.

A lato un deposito in prefabbricato che misura mq 23.00 circa ed altezza h= ml 2.50.

La corte, con manto bituminoso attorno ai fabbricati e nella parte a nord a prato misura mq 18.000,00 circa al netto dei fabbricati.

Stato di manutenzione e conservazione

Il corpo principale è in normali condizioni di manutenzione stante l'età e i due ampliamenti sono in condizioni migliori, gli impianti risentono di più dell'età.

Il corpo uffici e servizi è in modeste condizioni e gli uffici non hanno più il condizionamento estivo.

Il corpo retrostante (deposito) è essenziale ed in normali condizioni.

Ubicazione economica

L'ubicazione è piuttosto accentrata ed il collegamento con l'autostrada A14 e la statale SS76 avviene con la strada provinciale n. 2 e per una distanza di km10.00 circa, di passaggio.

1.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

Non applicabile

1.4. Titoli abilitativi

Il primo corpo di fabbrica comprendente le tre campate e corpo servizi ed uffici è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 4 del 06/02/1981, rilasciata alla ditta



e deposito al Genio Civile n. 820/81 del 13/10/1981 e relazione a struttura ultimata del 23/11/82.

Il piccolo deposito sul lato occidentale è stato edificato in forza della C.E. n. 62/87 del 02/03/1988 e deposito al Genio Civile 765/85 del 06/06/1988, relazione a struttura ultimata del 18/10/1988.

L'ampliamento dello stabilimento industriale sul lato meridionale e la tettoia annessa sono stati edificati in forza della C.E. n. 26/1989 del 31/07/89. Risulta presente l'autorizzazione di agibilità n.4000 relativa alla pratica edilizia n. 26/89 rilasciata dal Comune di Polverigi.

In tale concessione è compresa la tettoia realizzata con struttura prefabbricata in c.a. L'edificazione del laboratorio posto a nord dello stabilimento industriale e collegato allo stesso con una tettoia realizzata con struttura metallica è stata autorizzata con C.E. n. 46 del 07/11/2001 e successiva variante con DIA del 26/11/2003 prot. n.6459. Non è stato possibile reperire l'autorizzazione di agibilità relativa alla C.E. n. 46 del 07/11/2001, la quale pertanto risulta mancante.

1.5. Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Nella prima campata dello stabilimento industriale è stato installato un gabbiotto in lamiera e vetri come postazione per il capo operaio, posto a ridosso dei wc, nella quinta campata, entrando nel laboratorio serrature c'è un gabbiotto in lamiera e vetro con la copertura raggiungibile da una scala in ferro usata quale deposito.

In aderenza alla parete esterna sopra i w.c. è stato ricavato un piano di appoggio per attrezzature raggiungibile con scala in ferro.

Sulle due pareti del locale spedizioni sono state installate due intelaiature in ferro per utilizzare la copertura quale deposito raggiungibile con una scala in ferro.

La tettoia che collega il fabbricato industriale al corpo posto a nord, sul lato orientale è stata chiusa con una parete in lamiera corrugata con un nastro finestrato al colmo, la parete ad occidente è chiusa con una cera o montanti in ferro dotata di porta con apertura a sollevamento.

Trattasi di tutte opere leggere facilmente smontabili e la rimozione complessiva si può considerare per un onere di € 30.000,00.

Riguardo il laboratorio posto a nord dello stabilimento, per quanto è stato possibile accertare tramite l'accesso agli atti non risultano essere presenti le certificazioni sui materiali da costruzione impiegati, la relazione a struttura ultimata ed il collaudo statico dell'opera, di conseguenza non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità del laboratorio.



Per poter ottenere l'agibilità del laboratorio in questione andranno svolte alcune attività e prodotti dei documenti che di seguito verranno elencati:

- Rilievo geometrico, ispezione visiva e prove di indagine distruttive/non distruttive sulle opere di fondazione ed elevazione (prefabbricate), per asseverare la rispondenza di quanto edificato con i progetti depositati e qualificare i materiali, al fine di produrre la relazione a struttura ultimata, il collaudo statico e il certificato di agibilità.
- Rispristino dell'impianto elettrico colpito (in leggera parte per questa porzione di stabilimento) da atto di vandalismo, sono stati tranciati dei cavi in prossimità dell'accesso del laboratorio; certificato di rispondenza (DIRI) dell'impianto messo in funzione a carico di Tecnico abilitato.

Si stimano i costi per le prove ed indagini in situ sui materiali e conseguenti certificati in circa € 15.000,00 (euro quindicimila) comprensivi delle opere accessorie; per la produzione dei documenti sopra elencati a cura di tecnico incaricato si stimano dei costi di circa €20.000,00 (euro ventimila). Infine i costi per il ripristino dell'impianto elettrico ed il rilascio del certificato di rispondenza dell'impianto, si stimano in € 5.000,00 (euro cinquemila) circa.

Oneri per ottenimento certificato di agibilità laboratorio: **Vs = € 40.000,00**

1.6. Certificazione energetica

In corso di valutazione.

1.7. Descrizione dello stato di possesso

Allo stato attuale l'immobile è libero.

L'intestazione catastale risulta:

Diritto di proprietà 1/1

1.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non applicabile.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Le visure e gli approfondimenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verranno effettuate dalla Curatela.

**1.9. Individuazione proprietari nel ventennio (Allegato n.1)**

1. con sede in Polverigi. Dall'impianto al 25/06/1991 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987.
--	--

Immobile predecessore. Comune di Polverigi (An) Fgl.3 particella 84

1. con sede in Polverigi dal 25/06/1991 al 30/07/2002. Diritto di proprietà 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Variazione del 25/06/91 in atti dal 26/06/91. Ampliamento (n.26.1/91).
1 sede Lainate (Mi) dal 30/07/2002 al 20/11/2003. Diritto di proprietà 1000/1000. (deriva dall'atto 3)	3. Verbale del 30/07/2002. Notaio Carlo Munafò Saronno. Registrazione n. 1376 del 31/07/2002. Voltura n.2564.1/2003. Pratica n.207071 del 05/11/2003

Dati identificativi - Comune di Polverigi Foglio 3 particella 85

1 sede Lainate (Mi) dal 20/11/2003 al 20/03/2013 Diritto di proprietà 1000/1000 (deriva dall'atto 4)	4. Ampliamento del 20/11/2003 Pratica n. AN0215610 in atti dal 20/11/2003. Ampliamento n. 9393.1/2003
1. Sede in Vanzago (Mi) dal 20/03/2013 al 07/02/2020. Diritto di proprietà 1/1 (atto 5)	5. Mutamento di denominazione. Volture societarie 20/03/2013 notaio Munafò Carlo Saronno (va) Rep.25797 sede TN6 - Registrazione volume 1T n. 1145
1. sede in	6. Mutamento di denominazione. Volture



Polverigi (An) dal 07/02/2020. Diritto di proprietà 1/1 (deriva dall'atto 6)	societarie del 07/02/2020. Notaio Munafò Carlo Rep. 38011. Sede TP9 - Registrazione volume 1T n. 5528
--	---

1.10. Stima dell'immobile

Per la zona in cui insiste il complesso immobiliare non è stato possibile reperire atti relativi a compravendite di capannoni produttivi ed uffici.

Si è ricorsi pertanto ai valori riportati dalla Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Il complesso immobiliare è composto come segue:

1-Corpo principale e laboratorio composto da cinque campate ed edificato in tre tempi della superficie commerciale di mq 4.770 circa con altezza utile ml 5.25 ed una tettoia in aderenza di mq 275.00 circa.

2-Corpo in aderenza con piano terra adibito a servizi e piano primo ad uffici di mq 220,00 circa e mq 144,00 circa rispettivamente.

3-Il laboratorio distaccato di mq 910,00 circa ed altezza ml 6.00 e tettoia in ferro di mq 255,00 circa, edificati nel 2003.

4-Deposito a sé stante di mq 23,00 circa ed h = ml 2.50

5-Corte esterna per viabilità e parcheggi mq 18.000,00 circa.

Non è stato possibile reperire atti di compravendita nelle vicinanze e pertanto si è ricorsi ai valori reperibili presso Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare.

Laboratori (Allegato n.6)

-Agenzia delle Entrate

V= €/mq 425,00

-Borsino Immobiliare

V = €/mq 333,00

$V_m = \frac{1}{2} \times \text{€/mq} (425,00+333,00) = \text{€/mq} 380,00$ (arrotondamento)

Uffici (residenziali)

-Agenzia delle Entrate

V= €/mq 1.200,00

-Borsino Immobiliare

V = €/mq 1.340,00

$V_m = \frac{1}{2} \times \text{€/mq} (1.200,00+1.340,00) = \text{€/mq} 1.270,00$

Tribunale di Ancona

Fallimento - R.F. 36/2022
Via S. Egidio n.3 - 60020 Polverigi (An)

1-Valutazione degli immobili

Il corpo principale di fabbrica ha subito una intrusione di vandali che hanno colpito pesantemente l'impianto elettrico con asportazione dei cavi e devastazione dei mobiletti con anche danni ai bagni e ad un muletto, all'accesso ai locali uffici e alla cabina elettrica; è stato interessato solo marginalmente il laboratorio distaccato.

A seguito di questa intrusione l'impianto elettrico è stato reso inservibile anche se lo stesso era da considerare obsoleto ed inadeguato per installare macchine operatrici di un'industria moderna.

L'attuale impianto di illuminazione, attuato con tubi al neon, non è più considerato valido per gli elevati consumi e la poca resa di illuminazione.

Da quanto sopra descritto ne discende che la valutazione dei fabbricati industriali costituenti il corpo principale sarà effettuata considerando tali immobili, privi di impianto elettrico.

Il coefficiente di vetustà e stato di manutenzione C3 sarà considerato pertanto pari a 0.75 per gli immobili costituenti il corpo principale.

a-Coefficienti valutativi corpo principale

C1 = 1.00 C2 = 1.00 C3=0.75 C4 = 1.00 C5 = 1.00

C tot = 0.75

b-Coefficienti valutativi tettoia in prefabbricato

C1 = 0.50 C2 = 1.00 C3=0.90 C4 = 1.00 C5 = 1.00

C tot = 0.45

c-Coefficienti valutativi laboratorio distaccato

C1 = 1.00 C2 = 1.00 C3=0.85 C4 = 1.00 C5 = 1.00

C tot = 0.85

d-Coefficienti valutativi tettoia di collegamento laboratorio

C1 = 0.40 C2 = 1.00 C3=0.90 C4 = 1.00 C5 = 1.00

C tot = 0.36

Corpo principale e tettoia

a-Superficie corpo principale composto da cinque campate uso produttivo.

Sa = mq 4.770 circa

b-Tettoia posta in aderenza (lato sud)

Sb = mq 275 circa

$$V_a = \text{mq}4.770 \times 0.75 \times \text{€}/\text{mq}380 = \text{€}1.359.450,00$$

$$V_b = \text{mq}275 \times 0.45 \times \text{€}/\text{mq}380 = \text{€}47.025,00$$

$$V_{ab} = \text{€}1.406.475,00$$

Valore di stima (arrotondamento):

$$\mathbf{VS1 = \text{€}1.410.000,00 \text{ (unmilionequattrocentodiecimila euro)}}$$



2-Valutazione uffici e servizi (corpo in aderenza)

piano	destinazione	sup. (mq)	C1	C2	C3	C4	C5	superficie raggugliata (mq)
PT	Servizi	220.00	0.70	1.00	0.80	1.00	1.00	123.20
P1	Uffici	144.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.90	90.72
superficie raggugliata totale mq								213.92

$$V_2 = \text{€}/\text{mq} 1.270,00 \times \text{mq} 213.92 = \text{€} 271.678,40$$

Valore di stima:

$$\mathbf{VS2 = \text{€} 270.000,00 \text{ (euro duecentosettantamila)}}$$

3-Laborario distaccato e tettoia di collegamento

c-superficie laboratorio

$$S_c = \text{mq}910,00 \text{ circa}$$

d-superficie tettoia di collegamento

$$S_d = \text{mq}255.00 \text{ circa}$$

$$V_c = \text{mq}910.00 \times \text{€}/\text{mq}380 \times 0.85 = \text{€}293.930,00$$

$$V_d = \text{mq}255.00 \times \text{€}/\text{mq}380 \times 0.36 = \text{€}34.884,00$$

$$V_{cd} = \text{€}328.814,00$$

Valore di stima eventuali oneri per eliminazione difformità urbanistiche (Par. 1.5):

$$V_s = \text{€} 40.000,00 \text{ (euro quarantamila)}$$

Valore di stima (arrotondamento):

$$\mathbf{VS3 = \text{€}330.000,00 - \text{€}40.000,00 = \text{€} 290.000,00 \text{ (euro duecentonovantamila)}}$$

4-Deposito distaccato (vernici)

Trattasi di un modesto corpo di fabbrica (mq.23.00 circa) posto a lato del corpo principale realizzato in prefabbricato.



Stante le sue dimensioni e la tipologia del fabbricato si stima a corpo:

VS4 = €5.000,00 (euro cinquemila)

5-Corte esterna

L'appezzamento di terreno su cui insistono i fabbricati è molto esteso, pianeggiante e posto a lato della via S. Egidio che collega Agugliano a Polverigi.

Il terreno misura mq 25.000,00 circa e considerato che gli immobili occupano circa 6.150 mq si considera di poter utilizzare quale parcheggio e deposito all'aperto oltre che percorsi per carico e scarico merce e approvvigionamenti materiale; una superficie fruibile di mq 16.000,00 circa.

Si considera un valore unitario della corte:

$$V = \text{€/mq } 380 \times 0.03 = \text{€/mq } 11.4$$

$$V\% = \text{mq } 16.000,00 \times \text{€/mq } 11.4 = \text{€}182.400,00$$

Valore di stima della corte ritenuta utilizzabile:

VS5 = €180.000,00 (euro centottantamila)

Alle valutazioni ricavate in precedenza, alla luce di quanto illustrato, vanno sottratti al cespite 1, il costo dello smontaggio delle opere abusive ed il costo per l'incapsulamento del manto di copertura e tutte le norme di sicurezza da adottare.

Rimozione opere abusive	€ 30.000,00
Incapsulamento della copertura obsoleta	<u>€135.000,00</u>
Somma	€165.000,00

L'intervento di incapsulamento delle parti di copertura che sono state realizzate in asbesto (eternit) viene proposto anche se, come relazionato nella documentazione redatta e allegata, "valutazione rischio amianto" dalla dott.ssa Paola Pino D'Astore, si esclude per la parte della copertura il rischio di rilascio di fibre di amianto ma si consiglia tuttavia il monitoraggio annuale. (Allegati nn.7 e 8).

Nelle aree interne ai capannoni è escluso tale rischio poiché non sono presenti materiali contenenti amianto.

Considerate le condizioni generali si ritiene opportuno procedere alla bonifica della copertura in amianto per un utilizzo della struttura senza problemi, procedendo alla verniciatura incapsulante di Cat. A delle lastre di asbesto (eternit) e colmi con l'impiego di appositi prodotti ossia una mano di vernice aggrappante e due di vernice incapsulante.

Il costo di tale intervento incluso allestimento cantiere, onere per impiego di autogru



ed eventuali piccole riparazioni ed opere di sicurezza in quota ammonta ad €135.000,00 circa.

Tale trattamento, pur non essendo definitivo, protegge molto bene e ha una durata di circa cinque anni.

Si è escluso l'intervento della rimozione del manto di copertura e successiva sostituzione con manto in ondulina metallica e strato di isolante per il pesante onere.

Riepilogo

Cespite 1	Edificio principale con tettoia	€ 1.245.000,00 (già decurtato dei costi di cui sopra)
Cespite 2	Edificio, uffici e servizi	€ 270.000,00
Cespite 3	Laboratorio, distaccato e tettoia	€ 290.000,00
Cespite 4	Deposito vernici	€ 5.000,00
Cespite 5	Corte esterna	<u>€ 180.000,00</u>
Valore complessivo		€1.990.000,00

Stima del danno da furto

In considerazione delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni mobili oggetto della presente perizia è necessaria una scelta dei procedimenti di valutazione.

I fattori che principalmente influenzano il valore residuo possono essere riassunti come segue:

- l'uso;
- agenti fisici naturali;
- gli eventi accorsi eccezionali;
- l'obsolescenza;

Nel nostro caso è da considerare nella valutazione l'obsolescenza dell'impianto esistente.

L'obsolescenza consiste nel superamento tecnologico del bene strumentale che immette sul mercato beni sempre più perfezionati e rendono obsoleti quelli installati.

Valore stimato dei danni subiti dall'impianto elettrico del corpo principale:

VD = €60.000,00 (arrotondamento) (Allegato n.9)

A tale importo vanno aggiunti i danni stimati per la vandalizzazione della cabina elettrica e pozzetto.

Vc = €5.000,00

Danni per vandalizzazione dell'accesso uffici, lavabi bagni, servizi, wc, dello stabilimento e ribaltamento muletto.

Vv = €5.000,00

Stima di tali danni da intrusioni:

Vs = €70.000,00 (euro settantamila)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico incaricato
Ing. Alessandro Marchegiani

Ancona, 30 marzo 2023

Allegati

1. Visura storica
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale
4. Aerofotogrammetrico
5. Concessioni
6. Valori edifici Borsino Immobiliare ed OMI
7. Relazione sulla copertura in asbesto
8. Preventivi interventi sulla copertura
9. Stima danni impianto elettrico
10. Doc. fotografica immobile
11. Doc. fotografica danni all'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ancona
Fallimento - R.F. 36/2022
Via S. Egidio n.3 - 60020 Polverigi (An)

