

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO

(N.49/2018)

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**

ANCONA, 31 OTTOBRE 2018

DOTT.ING. CESARE GRECO

Cesare Greco
Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine ingegneri Prov. Ancona n. [REDACTED]

INDICE

Operazioni peritali pag. 3

Elenco sintetico dei beni oggetto di perizia pag. 6

[REDACTED] [REDACTED]

Lotto B – Laboratori a Loreto in Via Brodolini 6 pag. 19

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Elenco formalità pregiudizievoli pag. 94

Conclusioni – Riepilogo valori pag. 96

Elenco allegati pag. 97

**ELENCO SINTETICO DEI BENI
OGGETTO DI PERIZIA**

I beni presi in considerazione nella presente perizia consistono in immobili ubicati in Comuni e zone diverse, che sono stati individuati, ai fini della migliore ipotesi di vendibilità, nei sette lotti di seguito descritti, a ciascuno dei quali viene dedicato un apposito capitolo della presente relazione, con autonomi allegati, facilmente estrapolabile anche per eventuale esame indipendente.

Come precisato dal Curatore, anche qualora ad essere ipotecata risulti l'intera proprietà di alcuni immobili (intestati a più soggetti), la presente valutazione dovrà fornire i valori delle sole quote di proprietà afferenti [redacted] In dettaglio:

[redacted]
[redacted]
Lotto B – Quota in parte di ½ ed in parte per l'intero di due laboratori ed area scoperta siti a Loreto in Via Brodolini n.6.

LOTTO B
Laboratori a Loreto
in Via Brodolini n.6
(già Via Buffolareccia)

Quota di interesse della Curatela

Per quanto di seguito specificato la quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto è pari ad $\frac{1}{2}$ sui beni di seguito distinti con le sigle "B.1" e "B.3", mentre è pari all'intero per il bene "B.2".

Descrizione catastale

Il cespite comprende più unità immobiliari ed aree scoperte, e corrisponde alla seguente descrizione catastale:

B.1

[Redacted text block]

B.2 *Laboratorio sito a Loreto (AN) in Via Brodolini n.6, ai piani terreno e primo, comprendente a piano terreno laboratorio, ingresso, tre uffici,*

[REDACTED]

*deposito, ripostiglio, corridoio e due archivi, a piano primo disimpegno/vano scale, corridoio, due uffici, sala riunioni, bagno con antibagno, il tutto censito a Catasto Fabbricati al **Foglio 7, Mappale 509, senza Subalterni, Via Buffolareccia, Piani T-1, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 433 mq, R.C. € 1.095,77, confinante con residua proprietà [REDACTED] salvo altri.***

B.3

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Negli ALLEGATI da B1 a B9 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile B.2 risulta di proprietà del solo [REDACTED] in base al seguente atto:

- il già citato rogito del notaio [REDACTED] di Falconara M.ma, in data 19.8.1980, rep.58.914, racc.5.846, per la quota di ½ del terreno di sedime;
- rogito del notaio [REDACTED] di Osimo, in data 12.12.1988, rep.41.297, racc.10.965 (ALLEGATO B12), con cui [REDACTED] ha venduto al marito [REDACTED] la restante quota di ½ dell'area di sedime relativa a detto immobile (Particella 509). Come precisato nell'atto l'immobile rientra tra i beni personali di [REDACTED]

Stato dell'immobile

Sono stati forniti tre contratti di locazione:

- il primo in data 1.4.1998, registrato a Recanati il 16.4.1998 al n.875, serie 3, riguarda l'affitto alla [REDACTED] [REDACTED] (ditta individuale), da parte della Sig.ra [REDACTED] del 50 % dell'immobile così descritto: *“capannone, locali igienici dipendenti e corte circostante”* (ALLEGATO B14). È previsto un canone di L.1.000.000/mese, da aggiornare in base al 100 % della

variazione ISTAT, con decorrenza dall'1.4.1998 sino al 31.3.2004, tacitamente rinnovabile per un periodo di sei anni;

- il secondo in data 18.6.2004, eventuale registrazione non nota, da intendersi integrazione al precedente, in base al quale il canone per la suddetta quota di $\frac{1}{2}$ è stato aggiornato ad € 1.000,00/mese dall'1.6.2004, ferme restando le altre condizioni (ALLEGATO B15);
- il terzo è un contratto d'affitto di rami d'azienda con scrittura privata autenticata dal notaio [REDACTED] di Macerata, in data 22.11.2017, rep. 143.940, racc.27.387, con cui la ditta individuale [REDACTED] e la società [REDACTED] (quest'ultima titolare di un contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata, sportello di Recanati, in data 16.3.2016, n.1.190, Mod.69, Serie 3, non fornito allo scrivente) hanno affittato i loro rami d'azienda – che sembrerebbero includere (oltre ad attrezzature, contratti, etc.) tutto il compendio immobiliare di questo lotto, benché la descrizione datane non sia esaustiva – per sei anni a far data dal 23.11.2017, per un corrispettivo di € 30.000,00/anno (ALLEGATO B16). Tale contratto, alla cui lettura si rimanda, riporta innumerevoli clausole correlate anche allo stato fallimentare delle due ditte concedenti.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO B17.

L'immobile ricade nella zona produttiva “storica” ai piedi della collina di Loreto, facilmente accessibile da una rotatoria che, dalla strada

provinciale 77 (in alcuni tratti denominata Via Manzoni), immette in tale zona. Ottimi i collegamenti in quanto il casello autostradale della A14 si raggiunge con poco più di due km.

Il lotto in esame è tra i primi che si incontrano entrando nel comparto e, come molti di quelli presenti in questa zona, denota una concezione piuttosto datata della lottizzazione, talvolta con lotti non regolarmente disposti, con piazzali non adeguati alle dimensioni degli stabili, senza idonee aree per i parcheggi pubblici.

I due piccoli capannoni con relativo piazzale (B.1 e B.2) e le ulteriori corti accessorie (B.3) costituiscono un unicum che non è ipotizzabile scindere con risultati economici convenienti, trattandosi di beni interconnessi funzionalmente: i costi per le opere di suddivisione e per gli adeguamenti impiantistici, nonché il deprezzamento delle aree da trasformare in parti comuni, compenserebbero ampiamente il vantaggio di una vendita frazionata.

[Redacted text block]

Unità B.2

Si tratta di un capannone più moderno, realizzato negli anni Novanta in aderenza all'unità B.1 (foto 2).

La struttura è prefabbricata in c.a.p., fornita dalla SICAP, con fondazioni a travi rovesce, pilastri senza mensole per carroponti, copertura in copponi con sezione a pi greco e manto soprastante in fibrocemento, tamponamenti in pannelli sandwich orizzontali (foderati negli uffici con contropareti).

Gli infissi esterni sono in ferro e policarbonato, con un portone scorrevole ed appacchettabile.

Il pavimento è di tipo industriale, in massetto cementizio tagliato a riquadri con spolvero al quarzo grigio.

Nella zona del laboratorio è presente un soppalco in ferro (foto 13), della superficie di circa 86 mq (occupa circa metà di questa zona), che considereremo alla stregua di un'attrezzatura.

La zona uffici a piano terreno è ricavata per metà utilizzando la struttura prefabbricata (foto 14 e 15), per metà utilizzando una struttura con colonne in ferro e solaio in lamiera grecata lasciata a vista (foto 16 e 17). Le pareti sono in cartongesso, le porte interne tamburate in legno, gli infissi in alluminio elettrocolorato, con vetrocamera. Questi ambienti derivano da un

ampliamento della zona uffici originaria, come indicare anche la pavimentazione in ceramica di tipo diverso. La zona originaria (lato strada) è controsoffittata con quadrotti in fibra e plafoniere al neon ad incasso.

La scala che conduce a piano primo è pavimentata in granito. Gli uffici a piano primo hanno caratteristiche identiche a quelli del piano terreno lato strada (foto 18 e 19).

L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto termico consta di termosifoni in alluminio alimentati dalla medesima centrale termica già descritta per l'unità B.1 (la zona uffici è sezionata mediante circuito autonomo). Nell'ingresso a piano terreno è presente un mobiletto fan-coil. Nei vari uffici sono presenti split a parete.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

Consistenza

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale, con alcuni riscontri in loco):

Piano terreno:

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- laboratorio, soppalcato per 86 mq (porzione B.2) 161 mq
- uffici (porzione B.2) 164 mq
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

Piano primo:

- uffici (porzione B.2) 164 mq

Condizioni di manutenzione e conservazione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La porzione B.2, più recente, è invece in ottime condizioni sia nella

parte produttiva che negli uffici.

La corte è ben sistemata ed in normali condizioni per la parte pavimentata in betonelle, su due lati degli edifici, mentre è in condizioni meno curate e con elementi di degrado per la porzione sul retro. In questa porzione, oltre alla centrale termica ed alla tettoia precaria, si nota la costruzione a confine di un edificio sul lotto in aderenza, a suo tempo autorizzata dalla proprietà ma non ultimata ed essa stessa elemento di degrado.

Regolarità urbanistica

Dall'esame dei numerosi progetti consultati e dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Loreto è stato possibile ricostruire come segue l'iter autorizzativo degli immobili descritti:

Costruzione del primo capannone produttivo (inteso come ampliamento di uno adiacente):

- concessione edilizia n.86/81 in data 26.6.1981 (ALLEGATO B18).

Condono edilizio:

- domanda di condono edilizio n.0088484601 in data 28.3.1986 riguardante il frazionamento, modifiche varie, l'ampliamento sul retro, la realizzazione di una pensilina, un deposito ed un garage oggi non più esistenti;
- concessione edilizia in sanatoria n.365/47-83 in data 18.1.1988 (ALLEGATO B19) relativa a "*realizzazione di un garage ed ampliamento di opificio produttivo*" (questa concessione è stata rilasciata quando già era stato autorizzato l'ampliamento del capannone produttivo).

Ampliamento del capannone produttivo:

- concessione edilizia n.1/88 in data 12.1.1988 relativa all'unità B.2 in ampliamento (ALLEGATO B20);
- concessione in variante prot.2.160 in data 20.5.1988 (ALLEGATO B21).
- autorizzazione di agibilità n.23/89 in data 19.12.1989 relativa all'unità B.2 in ampliamento (ALLEGATO B22), nella prima configurazione che essa aveva (prima dell'ampliamento degli uffici).

Modifica della zona spogliatoi-servizi:

- denuncia inizio attività prot.6.177 in data 11.10.2002 (ALLEGATO B23).

Ampliamento degli uffici:

- permesso di costruire n.22/2007 in data 8.3.2007 (ALLEGATO B24);
- deposito del progetto strutturale alla Provincia di Ancona con il n.1.918/07 in data 4.10.2007;
- certificazione di agibilità prot.13.671 in data 28.12.2007 (ALLEGATO B25).

Si precisa quanto segue:

- corrispondenza catastale: la planimetria catastale **non può considerarsi aggiornata** per i seguenti motivi:
 - rappresentazione non corretta della zona spogliatoi/servizi, mancata rappresentazione dei lucernai e di una porta di collegamento per l'unità B.1;
 - mancata rappresentazione del soppalco (a meno che non lo si voglia intendere come attrezzatura, da rimuovere) e di una porta di collegamento per l'unità B.2;

- i terreni costituenti l'unità B.3 andrebbero accorpati alle altre unità (ad esempio all'unità B.1), trattandosi di aree trasformate per essere concretamente annesse al lotto artigianale; inoltre su tali particelle insistono una centrale termica ed una tettoia;

• regolarità urbanistica: dall'esame dei disegni allegati ai vari progetti sussistono alcune difformità:

- centrale termica e tettoia sul retro;

- realizzazione del soppalco interno (compresa pratica sismica: l'abuso si sana se si rimuove il soppalco e tale ipotesi si percorrerà, considerandolo come attrezzatura da rimuovere e vendere a parte);

- difformità nelle aperture del corpo sul retro, zona spogliatoi/servizi;

- alcune lievi difformità interne nella parte adibita a spogliatoi/servizi;

- realizzazione di due porte interne non previste nella parte adibita ad uffici (una è di collegamento all'unità B.1); peraltro sussistono anche ulteriori lievi discordanze tra lo stato approvato della variante 2160/1988 e quello riportato nel permesso di costruire 22/2007;

- va inoltre sistemata l'agibilità dell'immobile B.1.

Nell'insieme si tratta di aspetti tutti sanabili fatta eccezione per i due piccoli manufatti sul retro (centrale termica e tettoia) che non rispettano le distanze dal confine e che pertanto, salvo deroghe particolari, andranno smantellati, realizzando la centrale termica in altro loco. Si tenga conto che il lotto ha una buona capienza residua in base agli standard di P.R.G.: un conteggio di larga massima rispetto a quanto dichiarato come volumetria realizzata nei vari progetti evidenzia la possibilità di ricavare ulteriori ampliamenti che sarebbero notevoli per l'indice di edificabilità, ma

subiscono la limitazione al 25 % della superficie esistente.

Gli aspetti di cui sopra verranno tenuti adeguatamente in considerazione nella stima introducendo le opportune detrazioni nonché il calcolo del plusvalore per la residua edificabilità.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di certificazione A.P.E. come segue:

- [REDACTED]
- per l'unità B.2: certificazione n.2018-22.393 redatta dall'Ing. [REDACTED] e trasmessa alla Regione Marche con prot.892.687 in data 3.8.2018 (ALLEGATO B.27).

Vincoli e servitù

A favore dell'immobile B.2 ed a carico della corte urbana di pertinenza dell'immobile B.1 sussiste servitù di passaggio pedonale e carraio istituita con rogito del notaio [REDACTED] di Osimo, in data 12.12.1988, rep.41.297, racc.10.965 (ALLEGATO B12), con cui [REDACTED] ha venduto al marito [REDACTED] la restante quota di 1/2 dell'area di sedime relativa a detto immobile (Particella 509).

Divisibilità - Accorpabilità

Pur essendo ovviamente possibile in qualsiasi momento suddividere in più parti il complesso appena descritto, ovvero metterlo in vendita nelle stesse unità immobiliari distinte che risultano dall'odierno censimento catastale, non si ritiene economicamente conveniente tale soluzione, e

soprattutto sconsigliabile dal punto di vista pratico, sia per gli elementi di interconnessione dei due capannoni (uno totalmente privo di uffici, con interdipendenze anche impiantistiche, servitù di passaggio, etc.), ma in particolar modo perché solo la disponibilità dell'intero compendio consentirebbe all'acquirente di programmare con facilità ed efficacia ogni intervento di adeguamento urbanistico, impiantistico/distributivo, eventuali ampliamenti, etc.

Pertanto il compendio descritto andrà venduto in unico blocco.

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ posizione ben visibile dalla strada, facilmente accessibile dalla rotatoria subito a valle dell'abitato di Loreto;

⇒ posizione idonea e particolarmente valida per attività di artigianato di servizio, autoriparatori, oppure anche palestre, etc.;

⇒ discreta consistenza;

⇒ disponibilità di parcheggio interno;

⇒ zona uffici in buone condizioni;

⇒ possibilità di limitato ampliamento;

⇒ inserimento in una zona mista, che prevede anche la possibilità di attività commerciali oltre a quelle artigianali/produttive: quindi con possibilità di realizzare negozi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso, depositi, etc.;

- elementi sfavorevoli:

- ⇒ vetustà di alcune porzioni (in parte anche scarsamente adattabili per attività che necessitino di prevenzione incendi);
- ⇒ contiguità con altro capannone;
- ⇒ contiguità col lotto di un noto ristorante della zona;
- ⇒ alcuni aspetti da sanare;
- ⇒ aspetti urbanistici non regolari e da regolarizzare;
- ⇒ necessità di rimuovere due manufatti e realizzare una nuova centrale termica;
- ⇒ stato generale di crisi del comparto artigianale-produttivo in loco.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un immobile nel cui apprezzamento si intravedono luci ed ombre, per il quale giocano sfavorevolmente una concezione non unitaria ab origine del complesso, la vetustà di alcune porzioni ed anche lo stato precario di alcune parti sul retro (anche negli immobili a confine), mentre gli aspetti più favorevoli sono correlati alla relativa vicinanza al centro abitato di Loreto – che fa supporre l'idoneità ad una struttura “di servizio” – ed alle potenzialità di riorganizzazione del lotto nel suo insieme, con possibilità di riqualificazione ed adeguamento alla destinazione effettiva.

Soprattutto da questo punto di vista potenziale, lo si ripete, sembra indispensabile procedere ad una vendita in unico lotto.

Per quanto riguarda i riferimenti l'OMI (ALLEGATI B29 e B30), con i suoi limiti, indica per i laboratori in zona, in condizioni normali, valori di € 540,00/mq ÷ € 800,00/mq, che per i capannoni tipici (ma quelli in esame non lo sono) scendono ad € 335,00/mq ÷ € 475,00/mq. Per gli uffici in condizioni normali vengono invece proposti valori di € 810,00/mq ÷ €

1.200,00/mq.

L'esame delle offerte delle agenzie immobiliari (ALLEGATO B31) evidenzia che – a dispetto di quanto può immaginarsi constatando le attività produttive in disarmo – le offerte sono molto più scarse rispetto a quanto avviene in altri Comuni. Pur senza i dati sufficienti (soprattutto sulle dotazioni ed i contesti) per una comparazione precisa, si constatano valori dei laboratori medio-piccoli che vanno da € 600,00/mq ad € 800,00/mq per zone più pregiate (ma senza corti), valori dei magazzini da € 500,00/mq, valori degli uffici fortemente variabili, da € 800,00/mq sino ad € 1.900,00/mq per soluzioni di maggior prestigio.

Nel caso in esame si ritiene di procedere tenendo conto della specificità delle singole porzioni considerate (quanto a caratteristiche costruttive, fruibilità concreta, possibilità di adattamento, etc. contemperando queste considerazioni con quelle di una buona visibilità dalla strada e quindi di adattabilità a diverse funzioni): si considereranno valori di € 700,00/mq per il capannone più recente e di € 500,00/mq per quello più antico. Si attribuiranno valori di € 1.300,00/mq agli uffici a piano primo e di € 1.200,00/mq a quelli a piano terreno, come valore medio.

Per le altre porzioni si moduleranno i valori di conseguenza.

Si considererà poi un plusvalore per residua edificabilità, calcolato con i dati ad oggi disponibili, considerando comunque buone potenzialità del lotto anche per possibili destinazioni ad uffici o ad attività commerciali.

Per ultimo si applicheranno detrazioni correlate alle irregolarità urbanistiche, ai costi delle sanatorie possibili, nonché alle riduzioni in pristino necessarie ed ai deprezzamenti correlati. Si tenga conto che si

considerano da smartellare la centrale termica e la tettoia sul retro, così come il soppalco metallico, che andrà venduto come attrezzatura dalla Curatela (sarà poi cura dell'acquirente regolarizzarlo, se rimontato in loco).

I risultati sono riassunti nella tabella che segue, precisandosi che la valutazione va intesa comunque a corpo e non a misura.

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di ragguaglio	Prezzo unitario	Valore di mercato arrotondato	Parziali (approssimati)
[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
Parte edificata [REDACTED]					
Laboratorio a piano terreno (porzione B2), con soppalco di 86 mq da rimuovere	161	0,54	€ 700,00	€ 113.000,00	
Uffici a piano terreno (porzione B2)	164	0,92	€ 1.200,00	€ 197.000,00	
Uffici a piano primo (porzione B2)	164	1,00	€ 1.300,00	€ 213.000,00	€ 523.000,00
[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]				
[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
Valore commerciale teorico (se immobile urbanisticamente regolare)					[REDACTED]
Detrazioni per sanatorie, riduzioni in pristino e deprezzamenti residuali					€ 29.000,00
Valore commerciale effettivo nelle condizioni attuali					[REDACTED]

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € [REDACTED] Tale valore può essere ripartito in [REDACTED] per le porzioni B.1 e B.3 ed in € 511.000,00 per la porzione B.2.

In definitiva, considerando le aliquote di proprietà, la quota parte di interesse della Curatela Fallimentare è pari a:

- [REDACTED]
- per il bene B.2: € 511.000,00 x 100 % = € 511.000,00

Totale

*

Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

B.1 - Estratto di mappa.

B.2 - Planimetria catastale del cespite B.1.

B.3 - Planimetria catastale del cespite B.2.

B.4 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 7, Mappale 475.

B.5 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 7, Mappale 509.

B.6 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 7, Particella 540.

B.7 - Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 7, Particella 541.

B.8 - Visura a Catasto Terreni del Foglio 7, Particella 475 (ente urbano).

B.9 - Visura a Catasto Terreni del Foglio 7, Particella 509 (ente urbano).

B.10 - Rogito del notaio [REDACTED] in data 19.8.1980, rep.58.914, racc.5.846.

B.11 - Rogito del notaio ██████████ in data 10.11.1980, rep.59.365,
racc.5.982.

B.12 - Rogito del notaio ██████████ in data 12.12.1988, rep.41.297.

B.13 - Rogito del notaio ██████████ in data 23.9.1988, rep.40.774.

B.14 - Contratto di affitto in data 1.4.1998.

B.15 - Integrazione del precedente contratto di affitto in data 18.6.2004.

B.16 - Scrittura privata autenticata dal notaio ██████████ di Macerata,
in data 22.11.2017, rep. 143.940, racc.27.387.

B.17 - Documentazione fotografica (n.19 foto);

B.18 - Concessione edilizia n.86/81 in data 26.6.1981.

B.19 - Concessione edilizia in sanatoria n.365/47-83 in data 18.1.1988.

B.20 - Concessione edilizia n.1/88 in data 12.1.1988.

B.21 - Concessione in variante prot.2.160 in data 20.5.1988.

B.22 - Autorizzazione di agibilità n.23/89 in data 19.12.1989.

B.23 - Denuncia inizio attività prot.6.177 in data 11.10.2002.

B.24 - Permesso di costruire n.22/2007 in data 8.3.2007.

B.25 - Autorizzazione di agibilità prot.13.671 del 28.12.2007.

B.26 - Certificazione A.P.E. n.2018-22.392.

B.27 - Certificazione A.P.E. n. 2018-22.393.

B.28 - Certificato di destinazione urbanistica per le Particelle 540 e 541
costituenti il bene A.3.

B.29 - Valori OMI per attività produttive.

B.30 - Valori OMI per uffici.

B.31 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari.

ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipocatastali e dalle ulteriori informazioni attinte direttamente presso l’Agenzia del Territorio risultano le formalità pregiudizievoli sotto elencate (si vedano gli elenchi forniti dal Curatore e riportati negli ALLEGATI 23 e 25, integrati dalle visure aggiornate negli ALLEGATI 24 e 26, nonché dalle note di trascrizione non fornite dal Curatore negli ALLEGATI 27 e 28, ed infine la nota di restrizione nell’ALLEGATO 29 nonché il titolo originale nell’ALLEGATO 30 verificato direttamente presso l’Agenzia del Territorio):

- Ipoteca volontaria di € 216.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] iscritta in data 31.10.1989 con R.G. 16.689 e R.P. 2.352: riguarda tutti i beni del Lotto B (ossia B.1, B.2 e B.3).

Relativamente a questa è poi annotata una restrizione dei beni in data 8.6.1994, con R.G. 8.915 e R.P. 1.471: la nota telematica (ALLEGATO 29) non precisa i beni liberati. La nota originale (ALLEGATO 30) consente di accertare che risultano liberati i soli immobili B.1 e B.3.

Resta quindi ipotecato il bene B.2.

In ogni caso, non risultando rinnovata, tale ipoteca è perente dal 2009.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONCLUSIONI RIEPILOGO VALORI

Il valore dei beni sopra descritti, intesi in condizioni di libero mercato, immediatamente disponibili (non locati a terzi) e senza gravami, è pari a:

<i>Lotto</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Valore dell'intero</i>	<i>Quota di interesse</i>	<i>Valore corrispondente</i>
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
B	Due laboratori ed area scoperta siti a Loreto in Via Brodolini n.6	€ 767.000,00	In parte 1/2 ed in parte per l'intero	€ 639.000,00
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
■	[REDACTED]	■ [REDACTED]	■	■ [REDACTED]
	Totale	■ [REDACTED]	Totale	■ [REDACTED]

*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ancona, li 31.10.2018

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO


