

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

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Concordato Preventivo n. 21/2015**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER LA STIMA DEL VALORE DEI BENI  
IMMOBILI DI PROPRIETA'**

Giudice Delegato

**Dott.ssa Francesca Miconi**

Il Consulente Tecnico incaricato



Geom. Alfredo Frati

A handwritten signature in black ink that reads 'Alfredo Frati'.

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

## **INDICE**

Premessa .....	4
Lotto 1 – Area per la lavorazione inerti con vari fabbricati a servizio dell’attività, contrada Molino, Castelbellino .....	8
Lotto 2 – Terreno agricolo, frazione Stazione, Castelbellino .....	18
Lotto 3 – Terreno confinante con un’area di lavorazione inerti, contrada Molino, Castelbellino .....	20
Lotto 4 – Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n. 16, Castelbellino .....	22
Lotto 5 – Terreni agricoli, contrada Molino, Castelbellino .....	29
Lotto 6 – Terreni agricoli, contrada Molino, Monte Roberto .....	32
Lotto 7 – Terreni agricoli con locale deposito ed altri manufatti, Monte Roberto .....	34
Lotto 8 – Porzione di capannone industriale in via del Lavoro n. 20, Monte Roberto .....	38
Lotto 9 – Area edificabile residenziale in via Iginò Rizzi, Fabriano .....	42
Lotto 10 – Area agricola nei pressi di via Iginò Rizzi, Fabriano .....	47
Lotto 11 – Area agricola presso frazione Rocchetta, Fabriano .....	49
Lotto 12 – Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi di frazione Rocchetta .....	51
Lotto 13 – Terreni con fabbricati limitrofi ad una cava, località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino .....	53
Lotto 14 – Terreni industriali con fabbricato in corso di costruzione, località Categge, Gualdo Tadino .....	58
Lotto 15 – Terreni agricoli situati nel comune di Matelica .....	62

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

Conclusioni.....64

Elenco allegati .....70

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

## **PREMESSA**

Su istanza dei Commissari Giudiziali Avv. Stefano Francia e Dott. Fabrizio Caporaletti, il sottoscritto veniva incaricato in data 16/08/2016 di redigere una perizia di stima del valore di mercato di alcuni immobili appartenenti alla ditta in Concordato Preventivo "██████████ ██████████" con ██████████ (AN), ██████████, p.i. ██████████, e di altri immobili appartenenti al socio accomandatario sig.ra ██████████, c.f. ██████████. Lo stesso giorno veniva inoltre incaricato della stima dei beni mobili della società in concordato e di un giudizio di stima sul valore di alcuni immobili condotti in locazione finanziaria.

La relazione relativa ai beni immobili del socio accomandatario e quella relativa ai beni mobili della società ██████████ sas vengono prodotte separatamente.

Gli immobili (fabbricati, ultimati ed in corso di costruzione, terreni agricoli e aree edificabili) sono ubicati in varie località: Castellsellino (AN), Monte Roberto (AN), Fabriano (AN), Matelica (MC), Gualdo Tadino (PG), come anche alcuni beni mobili (arredi da ufficio, impianti di lavorazione e di estrazione inerti, macchinari ed attrezzature, autoveicoli e mezzi meccanici). Alcuni macchinari e attrezzature e mezzi erano inoltre presso cantieri situati nei comuni di Castelplanio (AN), Corinaldo (AN), Ancona, Chiaravalle (AN), Cingoli (MC).

Sulla base dell'incarico ricevuto, insieme ad un mio collaboratore ed accompagnato da personale messo a disposizione dall'azienda, sono stati eseguiti vari sopralluoghi, presso la sede aziendale, presso gli immobili

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

oggetto di stima, e nei luoghi dove sono custoditi i beni mobili, nelle date:

- 5 ottobre 2016 a Castelbellino: uffici, aree lavorazione inerti, terreni, impianti, autocarri e mezzi meccanici, macchinari, attrezzature e arredi
- 6 ottobre 2016 a Gualdo Tadino: terreni, immobili, impianti, macchinari e attrezzature, nei due siti di Pian delle Quaglie e Categge
- 8 ottobre 2016 a Castelbellino e Monte Roberto: immobili, autoveicoli e mezzi meccanici
- 10 ottobre 2016 a Fabriano, nelle località Cantia e Rocchetta, e Matelica: area edificabile e terreni
- 12 ottobre 2016 a Fabriano: impianti, autocarri e mezzi meccanici in località Rocchetta
- 13 ottobre 2016 a Castelbellino, Monte Roberto e Chiaravalle: terreni, capannone industriale, autoveicoli, mezzi meccanici ed attrezzature varie
- 4 novembre 2016, alcuni beni mobili siti in vari comuni

Sono stati eseguiti nelle date 31 agosto 2016 e 1/6/8 settembre 2016 gli accessi agli atti degli Uffici dell’Agenzia del Territorio per identificare i beni e reperire mappe e visure aggiornate prima di effettuare i sopralluoghi, in data 31 agosto 2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per le visure ipotecarie, e nei giorni 14/15/22/23/27/29 e 30 settembre e 3 e 12 ottobre 2016 gli accessi presso gli Uffici Tecnici dei vari comuni per reperire la documentazione riguardante la situazione urbanistica.

Si sono svolte poi ricerche di mercato e consultazioni varie,

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

acquisendo tutta la documentazione disponibile, al fine di basare le valutazioni su dati attendibili.

Gli immobili sono stati stimati in base al valore di mercato. Il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo di stima analitico diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione, grado di manutenzione e di finitura. E' 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 quando disponibili, da informazioni prese da operatori nel settore, dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2016, e dall'analisi delle offerte di immobili posti in vendita e pubblicizzate anche su web è stato stabilito un valore unitario medio di mercato. Il valore medio prescelto è stato adeguato ai casi in esame tramite dei coefficienti di ponderazione riguardanti essenzialmente l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Il metodo di stima del confronto di mercato è quello che viene ritenuto più affidabile, in quanto richiede un minor numero di dati di incerta valutazione, e il più adatto allo scopo della stima, che richiede un valore da assegnare agli immobili nell'ottica di una liquidazione.

Per i terreni edificabili ubicati nella periferia ovest di Fabriano il valore è stato determinato col metodo di trasformazione, determinando il valore a nuovo del costruibile sul lotto in esame e applicando a questo un coefficiente che rappresenta l'incidenza percentuale del costo dell'area

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

rispetto al valore finito.

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), che sarà qui calcolata in accordo col DPR 138/98. Alla superficie principale lorda è da aggiungere quella delle superfici accessorie, omogeneizzate tramite dei coefficienti di ragguaglio determinati in questo caso in base alle indicazioni contenute nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e negli standard di misurazione delle superfici per uffici e immobili industriali dell'Istituto Nomisma.

In particolare per le superfici accessorie dirette degli stabilimenti produttivi come bagni, depositi, locali per il personale e di servizio in genere e per i locali tecnici, viene utilizzato il coefficiente  $c = 1$ .

Le superficie riportate per i fabbricati sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali, con misure verificate a campione sul posto.

Nella relazione che segue verrà fornita innanzitutto una descrizione degli immobili, poi l'indicazione della proprietà e dello stato di possesso o di detenzione, l'identificazione catastale e la situazione catastale, la situazione urbanistica ed infine la stima del valore di mercato.

Per facilitare l'individuazione dei beni, la presente relazione verrà sviluppata raggruppando gli stessi in lotti omogenei per quanto riguarda tipologia e ubicazione.

Alla fine, tra le conclusioni, verranno riepilogati i valori di stima dei singoli lotti ed il valore complessivo del compendio immobiliare

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

**LOTTO 1 – Area per la lavorazione inerti con vari fabbricati  
a servizio dell’attività, contrada Molino, Castelbellino**

L’area si trova nei pressi dello svincolo “Castelbellino” della SS 76 Val d’Esino, in direzione Stazione di Castelbellino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, e si sviluppa lungo la sponda sinistra del fiume Esino.

Il lotto è composto dall’area per la lavorazione inerti coi relativi fabbricati, da una cabina elettrica con annesso magazzino, e da un’area di scarpata a ridosso della SP 11. Il tutto è censito al catasto del comune di Castelbellino al foglio 1 particelle 106, 1117 e 758 rispettivamente.

Vi si svolge l’attività di riciclo, recupero e messa in riserva di rifiuti inerti con successiva frantumazione e macinazione. Gran parte della superficie è in ghiaia, altre parti sono pavimentate in cemento.

Sono presenti alcuni manufatti a servizio dell’attività, consistenti in fabbricati vari ed impianti per la lavorazione degli inerti. Una parte dell’area è adibita allo stoccaggio dei rifiuti inerti che saranno poi avviati al riciclo.

Alcuni manufatti, realizzati spesso appoggiando semplice tettoie metalliche su blocchi di calcestruzzo utilizzati in origine come strutture di contenimento non vengono valutati, anche se in alcuni casi sono stati accatastati (come quelli indicati ai numeri 12 e 13 nel quadro d’insieme della planimetria catastale), in quanto non sono stati reperiti i relativi titoli edilizi, e perciò se ne consiglia la rimozione

***Descrizione degli immobili***

Oltre a varie strutture amovibili a carattere temporaneo, i fabbricati suscettibili di una valutazione economica sono i seguenti:



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

1) Fabbricato adibito ad uffici. L'edificio è identificato col n. 10 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in una costruzione in calcestruzzo armato composta da piano seminterrato e piano terra: nel seminterrato trovano posto gli spogliatoi ed un bagno, al piano terra due uffici con bagno e antibagno. E' accessibile da una scala esterna in calcestruzzo armato. Lungo i due lati principali sono disposte due strutture per la pesa degli inerti in transito. L'altezza esterna in gronda è pari a circa 4 metri. Gli infissi sono in profilati metallici, le pavimentazioni sono in monocottura. L'altezza interna del piano seminterrato è pari a 2,50 m, quella del piano terra è pari a 2,70 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è buono.

Le superfici lorde, arrotondate, sono le seguenti:

- piano seminterrato	50 mq
- piano terra	50 mq
- scala esterna d'ingresso con pianerottolo	18 mq

2) Officina. Il fabbricato è identificato col n. 11 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in un volume tecnico utilizzato per la manutenzione e la riparazione di attrezzature, macchinari e automezzi operanti sul posto. E' stato realizzato su platea in calcestruzzo armato con struttura in acciaio, tamponato con pannelli sandwich e composto da tre campate dove nelle due esterne è stato installato un carroponete di classe A5 Tecmer da 10 t e da 6,3 t. La struttura di copertura è in travi di acciaio a sezione variabile a doppia pendenza. Internamente è stato realizzato e tamponato un soppalco a struttura metallica, utilizzato come deposito attrezzi e ricambi, di superficie pari a circa 28 mq, con altezza interna pari a

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

2,50 m al piano terra e pari a 2,90 m al piano superiore. Gli infissi sono in profilati metallici, la pavimentazione è in cemento. L'altezza interna media dell'edificio è pari a circa 8,5 m, con altezza libera pari a circa 7 m sotto il carroponte. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, trascurando quella realizzata col soppalco, ammonta a circa 600 mq

3) *Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina.* Si tratta di un complesso di fabbricati identificati coi nn. 2-3-4 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata.

Il blocco n. 2 è composto da tre strutture metalliche tamponate su 3 lati realizzate con struttura portante in pilastri e travi in acciaio e coperte con lamiera grecata, le prime due usate per il ricovero di autocarri e mezzi d'opera, la terza utilizzata come magazzino, per ricovero gruppo elettrogeno e per stoccaggio oli esausti. Le pavimentazioni sono in cemento.

Il fabbricato identificato col n. 3 consiste in un ricovero automezzi chiuso su tutti i lati dove all'interno è stato ricavato un magazzino, il tutto con struttura metallica di forma rettangolare con copertura a capanna. Le tamponature, così come la copertura, sono realizzate in lamiera ondulata.

Il blocco n. 4 è composto da un officina con una tettoia sul lato ovest e da 2 manufatti prefabbricati utilizzati per ospitare i quadri elettrici ed un piccolo ufficio con wc annesso. Le strutture sono realizzate in acciaio e tamponate e coperte con lamiera ondulata.

Lo stato di conservazione delle strutture, visto anche il limitato compito che devono assolvere, può ritenersi discreto.

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

Le superfici lorde, arrotondate, sono le seguenti:

- autorimesse blocco 2	227 mq
- magazzino blocco 2	56 mq
- ricovero automezzi n. 3	104 mq
- officina blocco 4	72 mq
- tettoia blocco 4	26 mq
- locale quadri elettrici blocco 4	8 mq
- box ufficio blocco 4	13 mq

per una superficie lorda complessiva pari a 506 mq

4) Locale a servizio del depuratore. Il fabbricato è identificato col n. 1 sul quadro d'insieme della planimetria catastale allegata. Consiste in un edificio di servizio per il vicino impianto di depurazione. E' stato realizzato con struttura in acciaio, tamponato con pannelli sandwich e coperto con pannelli di lamiera grecata coibentata a doppia pendenza, non pavimentato. Occupa un'area a ridosso della vasca "fango" dell'impianto di depurazione, e ospita la centralina di controllo dello stesso ed un magazzino per le attrezzature necessarie alla manutenzione. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Le relative vasche "fango" e "decantazione" verranno stimate tra gli impianti nella relazione riguardante i beni mobili. Nella perizia allegata alla proposta di concordato il valore era compreso invece in quello dell'immobile.

La superficie lorda del fabbricato, arrotondata, ammonta a circa 125 mq

5) Cabina elettrica con magazzino. E' individuata dalla particella 1117 ed è situata nei pressi del varco di accesso dell'area. E' realizzata con

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

struttura prefabbricata in calcestruzzo armato ed è composta da un volume più basso che ospita un locale deposito e il locale misura, e da un volume più alto, per una superficie complessiva lorda di 20 mq. La particella, di superficie totale pari a 121 mq, ha superficie libera pari a circa 101 mq

*6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa l'area a ridosso della SP 11.* Le superfici catastali ammontano a 37.952 mq e 1.674 mq rispettivamente, e la superficie libera totale, tolte le aree di sedime dei fabbricati pari a 1.281 mq, ammonta a 38.345 mq. Si presenta in gran parte senza una pavimentazione, con un fondo ghiaioso. Viene utilizzata per la circolazione dei mezzi, per lo stoccaggio dei rifiuti edili e degli inerti lavorati, e come area di sedime per gli impianti e le attrezzature utilizzate per l'attività di frantumazione e macinazione, selezione, lavaggio e pesatura degli inerti. Alcune porzioni sono state compartimentate con blocchi di calcestruzzo per suddividere le aree di operatività dei vari impianti e per realizzare le relative rampe di accesso. L'ingresso all'area è delimitato da una recinzione con cancello metallico

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area e le costruzioni realizzate risultano di proprietà della società [REDACTED]; l'attività è attualmente condotta in affitto d'azienda dalla società [REDACTED] srl, in comodato gratuito per quanto riguarda gli immobili

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune

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

di Castelbellino in data 31/08/2016 e 01/09/2016 il lotto è così identificato:

- l'area e i relativi fabbricati sono censiti con la categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 106
- la cabina elettrica con magazzino sono censiti con la categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinti al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 1117
- l'area a confine con la Strada Provinciale 11 è distinta al Catasto Terreni al foglio 1, particella 758.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale è in parte difforme per quanto riguarda il fabbricato officina (le tre campate che lo compongono hanno misure leggermente diverse, così come l'altezza, ed il soppalco non è stato riportato). Inoltre i due magazzini per materiali e ricambi indicati nel quadro d'insieme in posizione 2 sono stati demoliti per far posto ad un unico manufatto prefabbricato metallico di superficie simile a quella complessiva dei due demoliti. Anche il locale a servizio dell'impianto di depurazione presenta dimensioni leggermente differenti.

I manufatti indicati coi numeri 12 e 13 nel quadro d'insieme della planimetria catastale, sono stati accatastati ma non sono stati reperiti i relativi titoli abilitativi edilizi. Consistono in due ricoveri per automezzi realizzati coprendo con lamiera grecate sostenute da travi e pilastri di acciaio degli spazi ricavati tra i blocchi di calcestruzzo utilizzati per suddividere le aree di pertinenza dei vari impianti.

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

Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale.

Risultano poi accatastati gli impianti individuati in planimetria coi numeri 5-6-7-8-9 e col numero 1 che consistono rispettivamente in un impianto di frantumazione e selezione inerti con relativi silos e deposito materiali (che sarà oggetto della relazione riguardante i beni mobili) e nell'impianto di depurazione delle acque di lavaggio e di lavorazione degli inerti

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

L'area ricade in zona D5 "Zone produttive – Aree per la lavorazione di inerti" ed è disciplinata dall'art. 16/5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Castelbellino. Una parte della particella 106 (pari a circa 7.000 mq, porzione a sud verso la sponda del fiume Esino) ricade nei vincoli del Piano per l'Assetto Idrogeologico "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3 e pericolosità moderata E/P1".

Vengono di seguito riportati gli estremi dei documenti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale riguardanti i vari fabbricati:

1) Fabbricato adibito ad uffici

- DIA in variante presentata in data 18/09/2000, ritirata in data 11/11/2000 n. 2477, riguardante le opere realizzate in forza della C.E. 2394 del 29/04/2000

- Abitabilità in data 05/12/2000

2) Officina. E' stata realizzata in base ad Autorizzazione del SUAP 1/2005 del 31/03/2005 come volume tecnico a carattere temporaneo per la

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

manutenzione di impianti e attrezzature. Dovrà essere rimossa qualora cessi

l'attività se nel frattempo non interverranno nuove norme urbanistiche.

Presenta, oltre ad alcune variazioni dimensionali, anche delle differenze riguardanti forma e distribuzione delle aperture

3) Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 31 del 25/02/2005

- Agibilità del 01/04/2005

4) Locale a servizio del depuratore

- Permesso di Costruire n. 2698 in data 11/12/2002, pratica n. 6608

- DIA in data 31/12/2003 pratica n. 2849 in variante del P.C.

- Richiesta del rilascio del Certificato di Agibilità del 26/07/2004

Presenta alcune differenze dimensionali rispetto al progetto approvato

5) Cabina elettrica con magazzino. E' stata reperita la Concessione

Edilizia in variante n. 1815 del 08/07/1992

Le spese per la regolarizzazione dei manufatti, come indicato a proposito della situazione catastale, verranno decurtate dal valore di stima

***Stima del valore***

Data la tipologia di fabbricati e la particolarità della destinazione urbanistica dell'area, non sono reperibili immobili comparabili nella zona coi quali confrontare quelli oggetto di stima. Verranno quindi presi come riferimento i valori che si possono reperire da pubblicazioni specializzate nel settore o da enti di ricerca, mediati con le conoscenze che si hanno a proposito di compravendite effettuate in zona di immobili che, anche se diversi, possano avvicinarsi a quelli oggetto di studio. Il database

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

attualmente più aggiornato risulta quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per capannoni in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillante tra 320 Euro /mq e 450 Euro /mq di superficie commerciale lorda, e per magazzini in normale stato di manutenzione una forbice di valori oscillante tra 275 Euro /mq e 420 Euro /mq di superficie commerciale lorda. I valori unitari prescelti sono stati poi confrontati con i costi di ricostruzione a nuovo determinabili attraverso pubblicazioni edite dai diversi ordini professionali, ed opportunamente vetustati con l'ausilio della formula proposta dall'UEEC per detrarre il valore dovuto alla vetustà che tiene conto anche della durata probabile dei manufatti (vita utile). Infine si è tenuto conto anche dell'obsolescenza funzionale dei manufatti.

Per ogni fabbricato verrà calcolata la superficie lorda commerciale omogeneizzata, definita come in premessa, alla quale sarà applicato il valore unitario di stima determinato:

1) Fabbricato adibito ad uffici. La superficie lorda commerciale è pari ad 80 mq. Viene determinato un valore unitario di 500 Euro /mq, per cui il valore è pari a 40.000 Euro

2) Officina. La superficie lorda commerciale è pari a 600 mq. Viene determinato un valore unitario di 220 Euro /mq, per cui il valore è pari a 132.000 Euro

3) Ricovero di mezzi e di attrezzature varie con officina. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 506 mq. Viene determinato un valore unitario di 120 Euro /mq, per cui il valore è pari a



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

60.720 Euro

4) Locale a servizio del depuratore. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 125 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 25.000 Euro

5) Cabina elettrica con magazzino. La superficie lorda commerciale indicata in visura è pari a 30 mq, in quanto tiene conto della quota di corte esclusiva libera di pertinenza. Viene determinato un valore unitario di 300 Euro /mq, per cui il valore è pari a 9.000 Euro

6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa l'area a ridosso della SP 11. La superficie libera totale è pari a 38.345 mq. Tenendo conto anche dei valori stabiliti ai fini IMU dal Comune di Castellbellino per le aree industriali, considerando che l'area è al di fuori di una zona industriale ed è utilizzabile solo per svolgervi l'attività presente, viene determinato un valore unitario di 6 Euro /mq, per cui il valore è pari a 230.070 Euro.

Il valore totale degli immobili e della relativa area di lavorazione ammonta quindi a:

$$V = 496.790 \text{ Euro}$$

che, arrotondato, viene posto pari a 497.000 Euro.

A questo valore vanno detratti gli importi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, quantificabili in 15.000 Euro, per cui il valore finale è pari a:

$$V = 482.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 2 – Terreno agricolo, frazione Stazione,  
Castellino**

L'area si trova poco a nord del sito descritto al Lotto 1, distante circa duecento metri, compresa tra la linea ferroviaria Ancona – Roma ed un canale artificiale. Ha accesso da una strada che si dirama dalla SP 11

***Descrizione***

E' un terreno pianeggiante di forma allungata con orientamento est-ovest. Non sono presenti alberi ad alto fusto. Lungo il lato sud vi passa un tratto di pista ciclabile. La superficie catastale è pari a 14.948 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED]; secondo quanto riferito dalla società il terreno è attualmente lavorato da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la restituzione

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/2016 risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castellino al Foglio 1 particella 1163. Per una completa descrizione si rimanda alla visura catastale allegata

***Situazione urbanistica***

Una parte dell'area, stimabile in circa metà del totale, è inserita in Zone Agricole E - Area esterna ai centri edificati, disciplinata dall'art. 17/1

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

delle NTA del PRG del Comune di Castellsellino; la restante parte è in Zone  
per attrezzature ed impianti di interesse generale F4 - Zone ferroviarie,  
disciplinata dall'art. 18/4 delle stesse NTA

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita  
suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori  
medi indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale  
Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto  
conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1,8  
Euro /mq, per un valore totale di 26.906 Euro, per cui, arrotondando, il  
valore di stima sarà pari a:

$$V = 27.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 3 – Terreno confinante con un'area di lavorazione  
inerti, contrada Molino, Castelbellino**

Il terreno si trova nei pressi della sponda destra del fiume Esino, compresa tra il fiume e il rilevato stradale della SS76, a ridosso di un'area dove è installato un impianto per la lavorazione inerti appartenente ad un'altra società, sulla sponda opposta in corrispondenza a dove è sita l'area descritta al Lotto 1. Vi si accede quindi o attraverso i terreni di altra proprietà o da una strada che si dirama dalla SP 11 circa 500 m più a valle

***Descrizione***

E' un'area di forma pressappoco rettangolare allungata con orientamento nord-sud dalle dimensioni di circa 60 x 150 m, ad andamento irregolare. Non sono presenti alberi ad alto fusto. La superficie è occupata in parte da materiale ghiaioso proveniente dalla vicina area di lavorazione inerti. La superficie catastale è pari a 9.090 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società [REDACTED]; il terreno viene in parte utilizzato per deposito materiali dalla società proprietaria dell'impianto di lavorazione inerti, riconducibile alla società in oggetto

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalla visura in data 31/08/2016 risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 5 particella 403. Per una completa

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

descrizione si rimanda alla visura catastale allegata

***Situazione urbanistica***

Una fascia di terreno a sud, stimabile in circa 1.000 mq di superficie, è inserita in Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale F3 - Aree di rispetto e di rispetto stradale, disciplinata dall'art. 18/3 delle NTA del PRG del Comune di Castelbellino; una piccola parte ad est ricade in Zone produttive D5 – Aree per la lavorazione di inerti ed è disciplinata dall'art. 16/5 delle NTA, la restante parte è in Zone Agricola E5 (1) - Corsi d'acqua, disciplinata dall'art. 17/6 delle NTA. Quest'ultima zona ricade anche nelle previsioni dell'art. 29 del PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale) "Corso d'acqua di classe 1": è inedificabile ed è di tutela integrale per una fascia di 175 m dalla sponda del fiume, interessando quindi di fatto tutta la particella

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto del fatto che la particella non può aver grande interesse commerciale, perché può essere funzionale solo come area di supporto all'attività della limitrofa attività di lavorazione inerti. Viene stabilito pertanto un valore unitario di 0,50 Euro /mq, per un valore totale di 4.545 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 5.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 4 – Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n.  
16, Castelbellino**

Il complesso immobiliare si trova di fronte allo svincolo  
“Castelbellino” della SS 76 Val d’Esino, con accesso diretto dalla SP 11 dei  
Castelli, e consiste in un fabbricato edificato agli inizi degli anni ’80  
all’interno del quale sono presenti varie attività commerciali e del terziario.

I beni appartenenti alla società in concordato consistono in:

- un appartamento utilizzato come ufficio dalla società
- un locale utilizzato come magazzino ed archivio al piano sottostante
- un box prefabbricato posto sul retro dell’immobile
- posto auto scoperto nei pressi dell’ingresso all’immobile
- un’area posta all’estremità opposta dell’edificio su una particella  
confinante

***Descrizione degli immobili***

L’immobile che ospita i beni in oggetto consiste in un fabbricato con  
struttura prefabbricata in calcestruzzo armato edificato con Concessione  
Edilizia del 1980 per uso industriale con annessi uffici ed abitazione del  
custode. Gran parte del fabbricato si sviluppa al solo piano terra; nella zona  
sud, dove sono ubicati i beni in oggetto, ha tre piani fuori terra. Dispone di  
una corte comune asfaltata che lo circonda, dove sono stati ricavati i posti  
auto e le vie di circolazione. La parte posteriore ha l’accesso delimitato da  
due cancelli carrabili in ferro.

Gli immobili di proprietà consistono in:

- 1) Appartamento. L’ingresso avviene dal lato sud da un accesso

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

condominiale che conduce anche al sottostante locale deposito. E' composto da quattro stanze dove sono collocati gli uffici, da un bagno e da un disimpegno.

Gli infissi sono realizzati con profilati metallici di colore bianco, le pavimentazioni sono in monocottura di colore chiaro, i rivestimenti nel bagno in ceramica di colore beige. L'altezza interna è pari a 2,80 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, è pari a 102 mq

2) Magazzino/archivio. L'ingresso avviene dal lato sud da un accesso condominiale che conduce anche al soprastante appartamento adibito ad uffici. E' composto da un'unica stanza e da un servizio igienico. Un divisorio lo separa da un vano chiuso su tutti i lati e perciò reso inaccessibile.

Gli infissi sono realizzati con profilati metallici di colore bianco, le pavimentazioni sono in monocottura di colore beige, i rivestimenti nel bagno in ceramica di colore marrone. L'altezza interna sotto la soletta dei tegoli di copertura è pari a 2,80 m. Nel complesso lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture è discreto.

La superficie lorda, arrotondata, è pari a 66 mq

3) Box prefabbricato sul retro. Si tratta di un prefabbricato avente accesso sul retro dalla corte comune, utilizzato come deposito, con due accessi realizzati con profilati in alluminio.

Ha dimensioni in pianta di circa 9,70 x 5,20 m, per una superficie lorda di 51 mq

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

4) Posto auto scoperto. E' situato di fronte all'ingresso condominiale degli immobili, ed è stato ricavato da un preesistente box auto realizzato a ridosso di un muro sul confine. E' pavimentato in asfalto.

La superficie, arrotondata, è pari a circa 32 mq

5) Area confinante a nord. E' situata dalla parte opposta rispetto all'ingresso ai due immobili, confinante con la corte comune dei beni descritti. E' asfaltata e utilizzata come area di circolazione.

La superficie, arrotondata, è pari a circa 39 mq

#### ***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

I beni indicati risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED], e da questa vengono utilizzati

#### ***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelbellino in data 31/08/2016 il lotto è così identificato:

- l'immobile adibito ad uffici è di categoria catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 19
- l'immobile adibito a magazzino/archivio è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 18
- il box prefabbricato sul retro è di categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 20



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

- il posto auto scoperto è di categoria catastale C/6 (Rimesse e autorimesse), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 52, sub 10

- l'area a nord è accatastata come area urbana, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 574

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale è leggermente difforme per quanto riguarda alcune partizioni nei locali adibiti ad ufficio.

Il posto auto scoperto è ancora accatastato come box chiuso, per cui la rappresentazione catastale andrebbe aggiornata.

Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale

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

L'area si trova in "Zone D Produttive - D1 - Destinate ad impianti industriali, artigianali, commerciali di completamento", disciplinate dagli art. 16/1 e 16/2 delle NTA del PRG di Castelbellino. Per quanto riguarda il PPAR ricade in "Aree urbanizzate esenti" disciplinate dall'art. 60 comma 1a. La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale è la seguente:

- Concessione n. 914, pratica edilizia n. 914, protocollo n. 667/79 per la costruzione di un capannone industriale prefabbricato con annessi uffici ed abitazione del custode in data 17/10/1980

- Concessione n. 1503, pratica edilizia n. 1503, protocollo n. 1532/87 per opere riguardanti l'intero complesso edilizio (modifiche interne ed

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

ampliamento per servizi igienici) in data 04/09/1987

- Abitabilità in data 30/11/1981

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli immobili verranno decurtate dal valore di stima

### ***Stima del valore***

L'area risulta piuttosto isolata rispetto ai centri limitrofi di Stazione e Pianello. Verranno quindi presi come riferimento i valori che si possono reperire da pubblicazioni specializzate nel settore o da enti di ricerca che riguardano un'area più estesa, mediati con le conoscenze che si hanno a proposito di compravendite effettuate in zona. Il database attualmente più aggiornato risulta quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per gli uffici una forbice di valori oscillante tra 720 Euro /mq e 1.100 Euro /mq di superficie commerciale lorda, per i magazzini una forbice tra 350 Euro /mq e 530 Euro /mq di superficie commerciale lorda, e per i laboratori una forbice tra 495 Euro /mq e 710 Euro /mq di superficie commerciale lorda, tutti considerati in condizioni "normali" come definite dall'Osservatorio OMI. Per i box, nelle stesse condizioni di manutenzione, i valori oscillano tra 360 Euro /mq e 510 Euro /mq di superficie commerciale lorda.

Per ogni immobile verrà calcolata la superficie lorda commerciale omogeneizzata, definita come in premessa, alla quale sarà applicata il valore unitario di stima determinato:

1) Appartamento. La superficie lorda commerciale è pari a 102 mq.

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

Viene determinato un valore unitario di 700 Euro /mq, per cui il valore è pari a 71.400 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 68.000 \text{ Euro}$$

2) Magazzino/archivio. La superficie lorda commerciale è pari a 66 mq. Viene determinato un valore unitario di 550 Euro /mq, per cui il valore è pari a 36.300 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 33.000 \text{ Euro}$$

3) Box prefabbricato sul retro. La superficie lorda commerciale complessiva è pari a 51 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 10.200 Euro. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 10.000 \text{ Euro}$$

4) Posto auto scoperto. La superficie è pari a 32 mq. Viene determinato un valore unitario di 200 Euro /mq, per cui il valore è pari a 6.400 Euro, dal quale verranno tolte spese per un importo di 3.000 Euro per le rettifiche catastali e per la regolarizzazione urbanistica. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

$$V = 3.000 \text{ Euro}$$

5) Area confinante a nord. La superficie è pari a 39 mq. Viene determinato un valore unitario di 40 Euro /mq, per cui il valore è pari a 1.560 Euro. In definitiva il valore arrotondato è posto pari a:

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

V = 2.000 Euro

Il valore totale degli immobili e delle aree ammonta quindi a:

V = 116.000 Euro

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

### **LOTTO 5 – Terreni agricoli, contrada Molino, Castelbellino**

Sono situati a circa 300 m dall'area descritta al Lotto 4, risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, con accesso ad ovest da una diramazione della SP 11, posta poco a nord dello svincolo "Castelbellino" della SS 76, e ad est da una strada che è la prosecuzione di via Esino della vicina frazione Pianello Vallesina di Monte Roberto

#### ***Descrizione***

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma rettangolare allungata con orientamento est-ovest. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale è pari a 47.961 mq.

Attualmente sono allo stato incolto, in gran parte ricoperti da boscaglia. Sulle particelle 21 e 204, ai confini est del lotto, era stata ricavata una pista da motocross, non autorizzata.

Nei pressi dell'accesso verso ovest è presente una modesta costruzione con struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata, non tamponata e senza pavimentazione, utilizzata come deposito di materiali vari, oggetto di segnalazione catastale in quanto non riportata in mappa. Ha superficie pari a circa 150 mq. L'epoca di costruzione non è nota

#### ***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società ██████████  
██████████ ██████████. Le particelle 13, 202, 203, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017 sono state locate ad un'associazione sportiva per l'esercizio dell'attività di softair con contratto registrato in data 20 gennaio 2014. Sui

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

terreni a tale scopo verranno installati dei pannelli OSB di tipo rimovibile, senza copertura, per simulare un'ambientazione urbana. Le particelle 21 e 204 sono libere

#### ***Identificazione catastale e situazione catastale***

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 6 con le particelle 13, 21, 202, 203, 204, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017 (visure in data 31/08/2016). Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate. La particella 1141 riportata in visura è quella assegnata alla costruzione oggetto di segnalazione catastale, localizzata presso lo spigolo sud-ovest della particella 205, e non risulta riportata in mappa

#### ***Situazione urbanistica***

Una porzione di circa 4.000 mq del lotto, corrispondente ad una fascia a sud al confine con la SS 76 è in "Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale - F3 Aree di rispetto e di rispetto stradale" (art. 18/3 delle NTA del PRG). Il lotto è disciplinato anche dall'art. 17/6 "Zone Agricola - E5 (1) Corsi d'acqua" e dall'art. 29 del PPAR "Corso d'acqua di classe 1": è inedificabile ed è di tutela integrale una fascia di 175 m dalla sponda del fiume, quindi in pratica tutta la particella. Circa 40.000 mq è all'interno del PAI "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3 (in pratica rimane esclusa la particella 21 e gran parte della 204) con Pericolosità moderata E/P1. L'art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" impone un vincolo fino

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

a 150 m dalla sponda del fiume. Infine c'è il Galassini (DM 31/07/1985

"Aree di notevole interesse pubblico") su tutto il territorio di Castelbellino

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 47.961 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 48.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 6 – Terreni agricoli, contrada Molino, Monte**

**Roberto**

Sono contigui all'area descritta al Lotto 5, e risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, con accesso da una strada che è la prosecuzione di via Esino della vicina frazione Pianello Vallesina

***Descrizione***

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma rettangolare con orientamento est-ovest. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale è pari a 27.290 mq.

Sulle particelle 1, 2 e 130 era stata ricavata una pista da motocross, non autorizzata, in prosecuzione della stessa indicata al lotto 5. Le restanti particelle sono rappresentate da terreno agricolo

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Secondo quanto riferito dalla società il terreno identificato con le particelle 131, 132, 133, 357 e 359 è attualmente lavorato da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la loro restituzione

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 1 con le particelle 1, 2, 130, 131, 132, 133, 357 e 359. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate



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

***Situazione urbanistica***

Circa 1/4 delle particelle 130 e 132 (la fascia a nord ai margini delle sponda destra del fiume Esino) ricade all'interno del PAI "Area a rischio esondazione - Rischio elevato R3", indicate dal PRG del comune di Monte Roberto come "P1 - Area inondabile a pericolosità moderata". Tutto Il lotto ricade all'interno dell'area Fp - E5 del PRG (Aree del parco fluviale, disciplinate dall'art. 20/7, e Aree di tutela delle vallate alluvionali e dei corsi d'acqua, disciplinate dall'art. 19/5 delle NTA) tranne una fascia a sud a ridosso della SS 76 di circa 8.000 mq che ricade in "Rispetto stradale - F6 Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto del PRG, disciplinate dall'art. 20/4 delle NTA. E' compreso nella zona "Corsi d'acqua - Tutela orientata ed integrale" e Corsi d'acqua - 150 metri disciplinata dall'art. 142 del D. Lgs 42/2004, e alcune zone in "Vegetazione ripariale e dei terrazzi alluvionali, boschi e macchie - Tutela integrale"

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 27.290 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 27.000 \text{ Euro}$$

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

## **LOTTO 7 – Terreni agricoli con locale deposito ed altri**

### **manufatti, Monte Roberto**

Sono terreni che distano circa 500 m da quelli del precedente lotto, e sono compresi come i precedenti tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, accessibili da via San Pietro e da via Cavour, due strade che si diramano dalla principale via Garibaldi che attraversa la frazione Pianello Vallesina. All'estremità ovest è stato realizzato un locale deposito e due piccole costruzioni adibite originariamente a cabina elettrica e ufficio, tutti realizzati nell'anno 1979 secondo quanto emerge dalla documentazione urbanistica reperita

#### ***Descrizione***

Nell'insieme i terreni formano un lotto pianeggiante di forma trapezia. Sono presenti alcuni alberi ad alto fusto. La superficie catastale totale dei terreni agricoli è pari a 140.266 mq.

Il deposito è di forma rettangolare, tamponato con blocchi di cemento lasciati a vista e copertura in calcestruzzo, con un ingresso carrabile sulla facciata rivolta a nord. Le dimensioni sono di circa 21,5 x 6,5 m, per una superficie lorda di circa 145 mq e altezza pari a circa 4,5 m.

Le altre due costruzioni sono dei modesti manufatti delle dimensioni di circa 7 x 3,5 m (cabina Enel) e circa 3,5 x 2,5 (locale ufficio), per un'altezza pari a circa 3 m e superficie lorde di circa 25 mq e 9 mq rispettivamente.

Tutti i manufatti hanno condizioni di manutenzione mediocre.

L'ingresso all'area è delimitata da cancelli e da reti su paletti di

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

calcestruzzo.

La corte di pertinenza dei fabbricati è incolta, in parte sistemata con ghiaia, mentre i terreni circostanti sono lavorati

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società ██████████ di ██████████ ██████████. Secondo quanto riferito dalla società i terreni sono attualmente lavorati da terzi senza contratto di affitto. Per tale motivo la società ne ha chiesto formalmente la restituzione

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/016 i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 6, 11, 26, 27, 28, 156, 285, 286, 367 e 372, mentre i manufatti sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 154, categoria C/2. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate. Rispetto alla planimetria catastale del locale deposito, l'ingresso indicato sulla facciata rivolta a sud è stato realizzato su quella ad est, mentre su questa sono state chiuse le tre finestre riportate in planimetria

***Situazione urbanistica***

Circa metà lotto è all'interno del PAI in "Area a rischio esondazione - Rischio medio R2" e in "P3 - Area inondabile a pericolosità molto elevata" del PRG. Tutto il lotto è in Fp - E5 del PRG ("Aree del parco fluviale", disciplinate dall'art. 20/7 delle NTA, e in "Aree di tutela delle vallate

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

alluvionali e dei corsi d'acqua", disciplinate dall'art. 19/5 delle NTA) tranne circa 19.000 mq che ricade in "Rispetto stradale" (Aree F6 destinate alla viabilità e a fasce di rispetto del PRG, disciplinate dall'art. 20/4 delle NTA). L'intero lotto ricade in "Corsi d'acqua - Tutela orientata ed integrale" mentre metà ricade in "Corsi d'acqua - 150 metri" dell'art. 142 D. Lgs 42/2004. Alcune zone inoltre sono in "Vegetazione ripariale e dei terrazzi alluvionali, boschi e macchie - Tutela integrale".

Sulle costruzioni è stata fatta domanda di condono in data 01/04/1986, n. prot. 939, ma non è stata mai rilasciata la concessione in sanatoria. La pratica potrebbe essere ultimata oggi ma, a causa della presenza di numerosi vincoli di carattere ambientale, per ottenere il rilascio potrebbero venir chieste delle modifiche al fabbricato. Della ipotetica spesa per il completamento della pratica se ne terrà conto nella determinazione del valore di stima

### ***Stima del valore***

La superficie lorda commerciale totale dei fabbricati è pari a 179 mq. Le quotazioni dell'OMI del 1° semestre 2016 danno valori oscillanti tra 275 e 420 Euro /mq per magazzini in condizioni normali nella zona. Non essendoci immobili paragonabili compravenduti e data la posizione non facilmente raggiungibile e le caratteristiche dei fabbricati, viene stabilito un valore unitario pari a 200 Euro /mq, per cui il valore complessivo ammonta a 35.800 Euro. La superficie catastale della particella 154 è pari a 9.685 mq per cui, tolta l'area complessiva di sedime dei fabbricati, la superficie libera ammonta a 9.506 mq. Date le caratteristiche dell'area, viene stabilito un

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

valore unitario di 0,50 Euro /mq. Infine viene stimata una spesa di 15.000

Euro per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, per cui il

valore totale sarà pari a:

$$V = 35.800 + 4.753 - 15.000 = 25.553 \text{ Euro}$$

Per i terreni agricoli il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 1,6 Euro /mq, per un valore totale quindi di 224.426 Euro.

In definitiva il valore dell'intero lotto ammonta a 249.979 Euro per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 250.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 8 – Porzione di capannone industriale in via del**

**Lavoro n. 20, Monte Roberto**

L'immobile consiste in una porzione di capannone industriale e relativa corte esclusiva situato in via del Lavoro n. 20, nella zona industriale della frazione Pianello Vallesina, poco distante dallo svincolo Monte Roberto – Cupramontana” della SS 76, edificato agli inizi degli anni 2000. Le aree circostanti risultano quasi completamente edificate, con la presenza di altri edifici industriali e artigianali di dimensioni simili

***Descrizione dell'immobile***

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso, tamponato con pannelli prefabbricati con finitura in graniglia bianca e grigia. L'immobile in questione occupa la parte anteriore dell'intero capannone, affacciata su via del Lavoro, rivolta a nord-ovest. Tale porzione rappresenta circa un terzo della superficie dell'intero fabbricato. Ha l'ingresso principale lungo la via, e due ingressi carrabili ai lati. Le finestre sono del tipo a nastro disposte su due file. La corte esterna esclusiva si estende sui tre lati, è recintata con elementi in acciaio tipo orso-grill e con due cancelli carrabili e uno pedonale. E' pavimentata completamente.

Non avendo potuto effettuare l'accesso all'interno dell'immobile, dalla planimetria catastale e dal progetto dell'edificio si nota che l'immobile nella sua parte anteriore si sviluppa su due piani, con al piano superiore una serie di uffici. Al piano terra sulla destra sono presenti locali di servizio, sulla sinistra un magazzino. Da questi locali si accede alla parte posteriore

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

destinata a magazzino e laboratorio. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni.

Le dimensioni della porzione in oggetto sono pari a circa 34 x 29,5 m, per una superficie coperta di 1.005 mq. Dalla planimetria catastale il piano superiore si estende per una superficie di 300 mq. La corte libera esterna ha superficie pari a circa 1.170 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

I beni indicati risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Il capannone era concesso in locazione ad una ditta che recentemente ha deciso per la risoluzione del contratto, ma ad oggi la società [REDACTED] sas non è riuscita ancora a rientrare in possesso delle chiavi dell'immobile

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto in data 31/08/2016 il capannone è individuato con la particella 305 sub 1 e 6 del Foglio 2, di categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

Non potendo accedere all'immobile, non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria catastale

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

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'area si trova in "Aree di completamento con insediamenti industriali, artigianali e commerciali D1 - Zone produttive di completamento e di espansione D1.1" disciplinate dall'art. 15/1 delle NTA, ed in "Area di interesse archeologico TA", disciplinata dall'art. 20/2 delle NTA. Ricade inoltre in "Area di particolare interesse archeologico - tutela orientata".

Il fabbricato fu edificato in base a Concessione Edilizia n. 1917 del 09/04/2002 e seguente variante con C.E. n. 2000 del 10/12/2002 e relativa Autorizzazione SUAP, rilasciate ad altra ditta e successivamente intestate alla ditta in oggetto, sul Lotto 3 del Piano di Lottizzazione denominato "S. Apollinare".

Seguirono:

- Concessione Edilizia n. 2036 del 14/04/2003 (variante bis) e relativa Autorizzazione SUAP

- DIA 2102/2003 del 05/09/2003 prot. n. 5567

- Agibilità in data 09/12/2003

***Stima del valore***

La superficie lorda commerciale viene determinata applicando il coefficiente pari a 1,5 alla superficie destinata ad uffici, e pari a 0,1 a quella occupata dalla corte, ottenendo così una superficie lorda commerciale totale di 1.572 mq.

L'OMI per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, fornisce per i capannoni "tipici" una forbice di valori oscillante tra 320 Euro



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

/mq e 450 Euro /mq di superficie lorda, considerati in condizioni “normali”  
come definite dall’Osservatorio. Considerando il periodo di costruzione  
piuttosto recente del fabbricato, la buona posizione, e tenendo conto delle  
quotazioni che si riscontrano sul mercato per questa tipologia di immobile,  
si stabilisce un valore unitario di 440 Euro /mq, per un valore totale di  
691.680 Euro, arrotondato a:

$$V = 692.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 9 – Area edificabile residenziale in via Igino Rizzi,**

**Fabriano**

L'area è situata alla periferia ovest di Fabriano, lungo la direttrice che conduce alle zone industriali di Cà Maiano e Marischio, in un contesto residenziale dotato di attrezzature pubbliche ed attività commerciali varie, oltre a parcheggi e aree a verde

***Descrizione dell'area***

L'area, pianeggiante, è delimitata da recinzione verso via Rizzi, ad est e a sud, mentre lungo gli altri lati confina con un'area destinata alla viabilità che non è stata ancora realizzata. Sul lotto doveva erigersi un fabbricato a due ali per un totale di 68 unità immobiliari e relative autorimesse interrato, con sviluppo planimetrico in direzione sud ovest – nord est. I lavori furono iniziati, e limitati agli scavi e alla posa di una gabbia di armature per la realizzazione di travi rovesce di fondazione dell'ala a nord est. Dato lo stato di abbandono del cantiere, le armature risultano in cattive condizioni pertanto andranno rimosse. La superficie catastale del lotto in questione ammonta a 5.877 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

I beni indicati risultano di proprietà della società ██████████

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure effettuate in data 31/08/2016 risulta che il lotto è

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

composto dalle particelle 706, 747 e 748 del Foglio 94 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate.

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

L'area si trova in Zona C1 "Zone residenziali intensive" del PRG disciplinate dall'art. 14.1 delle NTA dove sono esplicitati gli indici urbanistici della zona, mentre una fascia di circa 13 m a ridosso della futura strada di lottizzazione ricade in Zona F2VP "Verde pubblico per parchi e giardini" disciplinate dall'art. 25.3.1 delle NTA. Gran parte delle particelle sono poi in "Zone archeologiche" individuate dal PPAR e riportate nel PRG e in parte in "Ambito tutela fiumi".

Con il Comune venne stipulata una convenzione urbanistica in data 24 novembre 2005 (repertorio n. 104689), con la quale la società in oggetto si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate da completare nell'arco di 10 anni dalla data del Programma Costruttivo approvato nell'ottobre 2014, e a vendere gli alloggi realizzati esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa per l'edilizia economica e popolare, riservando 10 alloggi all'assegnazione in locazione con patto di futura vendita e 10 alloggi per giovani coppie. Al riguardo ai termini contenuti nella convenzione, nella stessa sono previste eventuali motivate proroghe. Per quanto riguarda la sua durata, prevista in 10 anni, già per effetto del DL 69/2013 convertito in Legge 98/2013 i termini di scadenza della convenzione si sono prorogati di tre anni. Secondo l'Ufficio Tecnico del Comune sono prorogabili di 3 anni

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

anche i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che scadranno quindi nel 2017. Alla scadenza della convenzione, prevista per il 2018, sarà necessario ristipulare accordi col Comune per decidere una eventuale proroga o una sua modifica. Essendo stata presentata dalla società una polizza fideiussoria a garanzia del completo svolgimento delle opere previste, di importo pari a quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (213.131,68 Euro), alla scadenza del termine previsto nel 2017 per la realizzazione di dette opere, considerando che ad oggi è stato realizzato poco o nulla, il Comune potrebbe escutere la polizza.

Alla convenzione urbanistica segue in stessa data l'atto di cessione aree al Comune come da convenzione (repertorio n. 104690).

Il titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria fu rilasciato col Permesso di Costruire n. 4742/2006, prorogato con il Permesso di Costruire n. 44591 del 22/11/2010.

Per la costruzione dell'edificio fu rilasciato Permesso di Costruire n. 4741 del 17/08/2006 ed il Permesso di Costruire n. 16249 del 23/04/2013 in variante del precedente

### ***Stima del valore dell'area***

Il valore viene stimato determinando il valore di trasformazione dell'area, cioè calcolando la potenzialità edificatoria del lotto e quindi il valore a nuovo del costruito, e applicando una percentuale d'incidenza del costo dell'area al prodotto finito. Il valore ottenuto sarà poi paragonato con gli usuali valori di scambio che si praticano sul mercato.

L'indice di fabbricabilità fondiario IF nella zona è pari a 0,95, per

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

cui la superficie utile lorda realizzabile sul lotto di 5.877 mq sarà 5.583 mq.

Ipotizzando un'incidenza del 10% in meno di superficie vendibile ottenuta bilanciando gli spazi comuni condominiali e aggiungendo invece le superfici di balconi, terrazze e corti private vendibili, la superficie vendibile scende a 5.025 mq. Ipotizzando di realizzare una palazzina simile a quella del Permesso di Costruire ottenuto, si stabilisce una superficie da destinare a garage interrato di 16 mq per ciascuna delle 68 unità immobiliari, per cui la superficie totale dei garage sarà pari a 1.088 mq.

Il valore di mercato a nuovo della palazzina realizzabile è stata determinato con l'ausilio dei valori pubblicizzati da offerte commerciali e dal riscontro di questi coi valori suggeriti da operatori del mercato che hanno trattato recenti compravendite. Per quanto riguarda i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona in questione, e per il primo semestre del 2016, per le abitazioni civili i valori oscillano tra 850 e 1.150 Euro /mq in condizioni di normale manutenzione, mentre per le abitazioni di tipo economico oscillano tra 630 e 910 Euro /mq nelle stesse condizioni. Per le autorimesse la forbice dei valori è tra 395 e 580 Euro /mq, sempre in condizioni di normale manutenzione. Generalmente in questo tipo di quotazioni è possibile avvicinarsi al valore a nuovo degli immobili applicando un coefficiente pari ad 1,30 al valore determinato per le condizioni normali.

In definitiva, considerando le peculiarità della zona e le caratteristiche che potranno avere i fabbricati realizzabili, si stabilisce un valore unitario di 1.000 Euro /mq per il residenziale e di 600 Euro /mq per le autorimesse, per cui il valore totale dell'edificio di nuova realizzazione

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

sarà uguale a 5.677.800 Euro. La percentuale d'incidenza del costo del terreno sul valore a nuovo oscilla tra valori più bassi propri delle aree con maggiori possibilità di sfruttamento e valori massimi per aree di tipo industriale, con valore medio pari in genere al 20%. Per l'area in questione viene scelta la percentuale d'incidenza del 15%, per cui il valore sarà pari a 851.670 Euro. In considerazione del fatto che la convenzione è in scadenza, e che ne saranno quindi rivisti i termini col Comune, tale fattispecie determina una certa incertezza sul futuro dell'area, per cui prudenzialmente si abbatte il valore determinato di una percentuale del 30%, ottenendo così il valore di 596.169 Euro, che arrotondato sarà:

$$V = 596.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 10 – Area agricola nei pressi di via Iginò Rizzi,**

**Fabriano**

Sono terreni agricoli limitrofi all'area edificabile residenziale di via Rizzi, posti a confine della strada di lottizzazione ancora da realizzare, accessibili in modo più agevole da via Martiri delle Foibe Istriane

***Descrizione***

Nell'insieme formano un lotto pianeggiante di forma irregolare che si sviluppa prevalentemente lungo la strada di lottizzazione ancora da realizzare dove sono presenti alberi ad alto fusto. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 6.106 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società ██████████

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 94 con le particelle 701, 709, 710, 711, 714, 716 e 718. Per una completa descrizione si rimanda alle visure catastali allegate

***Situazione urbanistica***

L'area ricade in gran parte in zona Ea "Zona agricola" disciplinata dall'art. 29.1 delle NTA e in "Ambito tutela fiumi", e completamente nella

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

legge Galasso (fiumi). La parte superiore del lotto ricade inoltre in “Zone archeologiche” individuate dal PPAR e riportate nel PRG, mentre parte della particella 711, a sud del lotto, è in Zona F2VP “Verde pubblico per parchi e giardini” disciplinate dall’art. 25.3.1 delle NTA e in Zona STR “Zone per la circolazione e la sosta veicolare” disciplinate dall’art. 26 delle NTA

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l’anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell’area, viene stabilito un valore unitario di 1 Euro /mq, per un valore totale di 6.106 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 6.000 \text{ Euro}$$



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

**LOTTO 11 – Area agricola presso frazione Rocchetta,  
Fabriano**

Sono terreni agricoli ubicati ai margini della strada comunale di Rocchetta Alta che conduce all'omonima frazione, distanti circa 5 km dalla periferia est di Fabriano, a ridosso della corsia nord della SS 76 Val d'Esino

***Descrizione***

Si sviluppano planimetricamente in forma rettangolare allungata, a giacitura declive con pendenza di circa il 20%, ad una quota media di 280 m s.l.m., con esposizione a sud ed orientamento nord – sud. Sono presenti alberi ad alto fusto su quasi tutta la superficie. Lo stato attuale è incolto.

La superficie catastale totale è pari a 9.020 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società ██████████

██████ ██████

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 122 individuati da 12 particelle catastali, come indicato nella mappa catastale allegata.

Per una completa descrizione catastale dei terreni si rimanda alle visure allegate

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

***Situazione urbanistica***

L'area ricade in zona Ea "Zona agricola" disciplinata dall'art. 29.1 delle NTA e una porzione a nord in "Ambito tutela fiumi". Su tutto il lotto sono presenti vari vincoli di natura ambientale: legge Galasso (boschi), Galassino, vincolo idrogeologico

***Stima del valore***

Il valore viene stimato tenendo conto dei valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificando altresì coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area, viene stabilito un valore unitario di 0,5 Euro /mq, per un valore totale di 4.510 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 5.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 12 – Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi di  
frazione Rocchetta**

Sono terreni agricoli situati a sud dei precedenti descritti al Lotto 11,  
sotto la corsia sud della SS 76 Val d'Esino, raggiungibili dalla strada che  
dalla frazione Borgo Tufico conduce alla frazione Rocchetta Alta

***Descrizione***

Si sviluppano planimetricamente in forma compatta, a giacitura  
pianeggiante. Sono presenti pochi alberi ad alto fusto. Lo stato attuale è  
incolto.

La superficie catastale totale è pari a 3.791 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure in data 31/08/2016 i terreni risultano censiti al Catasto  
Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 122 particelle 378, 383, 388, 393  
e 394.

Per una completa descrizione catastale dei terreni si rimanda alle  
visure allegate

***Situazione urbanistica***

L'area ricade in zona QL2 – Aree Leader. Su tutto il lotto sono

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

presenti vari vincoli di natura ambientale: legge Galasso (fiumi e boschi),  
Galassino, vincolo idrogeologico

***Stima del valore***

Il valore viene stimato partendo dai valori di compravendita dei terreni agricoli in zona, verificati coi valori medi di esproprio indicati dalla Provincia di Ancona (Commissione Provinciale Espropri) per l'anno 2016 della Regione Agraria di appartenenza, tenendo conto delle condizioni intrinseche dell'area. In considerazione dell'inserimento dei terreni nell' "Area Leader" della società Quadrilatero per Fabriano che prevedeva, ad ovest dei terreni in oggetto, la realizzazione di un "incubatore d'impresa ed attrezzature produttive" grazie al Piano di Area Vasta, i terreni del lotto sarebbero interessati marginalmente da tale intervento, per lo più destinati ad aree verde a servizio delle strutture. Per questo motivo il valore di mercato come area agricola viene in questo caso leggermente incrementato.

Viene quindi stabilito un valore unitario di 2 Euro /mq, per un valore totale di 7.582 Euro, per cui, arrotondando, il valore di stima sarà pari a:

$$V = 8.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 13 – Terreni con fabbricato limitrofi ad una cava,**  
**località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino**

I terreni sono ubicati lungo il versante ovest dei rilievi a nord - est di Gualdo Tadino, ad una quota media di 650 m s.l.m., poco distanti dal sito estrattivo su cui opera la società in oggetto ma in posizione più elevata. Sono raggiungibili abbastanza agevolmente dalla località San Facondino, a nord di Gualdo Tadino, dalla strada che passa di fianco al locale cimitero. E' presente un fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, un tempo destinato ad ufficio e deposito a servizio alla cava (particella 437). Un altro fabbricato, poco distante, è stato di recente demolito (particella 145), come previsto negli accordi presenti nella convenzione col Comune

***Descrizione degli immobili***

I terreni planimetricamente hanno un andamento irregolare, suddivisi in due aree dalla strada di Pian delle Quaglie, più un'altra area più a sud. L'area ad ovest, a quota più bassa, dove era presente anche il fabbricato ora demolito, è coperta in buona parte da bosco. L'area ad est, a quota superiore, dove è presente il fabbricato della particella 437, comprende il sedime di una ex cava (Cava Umbria ██████████), ed allo stato attuale è priva di vegetazione. Solo all'estremità sud è presente una zona a bosco. L'area più a sud presenta una copertura boschiva meno densa. La superficie totale catastale delle particelle di terreno, comprese le aree di sedime dei fabbricati, ammonta a 138.479 mq.

Il fabbricato consiste in una modesta costruzione in muratura di epoca di costruzione incerta, suddivisa in un locale ufficio,

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

planimetricamente rettangolare, con un piccolo portico antistante, e in locale aperto su un lato per il ricovero di mezzi da cantiere con tetto realizzato con una struttura a travi prefabbricate precomprese in calcestruzzo armato tipo Varese, anche esso a pianta rettangolare. Entrambi hanno la copertura inclinata ad unica falda. Le condizioni del fabbricato sono pessime. La superficie catastale ammonta a 66 mq

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area e il fabbricato risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Al momento sia i terreni che il fabbricato non sono utilizzati. Sull'area a nord dei terreni della ex Cava Umbria [REDACTED] l'Arpa regionale con nota in data 29/05/2015 ha rilevato il superamento di concentrazione soglia per i parametri piombo e arsenico previsti per l'uso a verde e dei parametri arsenico e nichel per i test di cessione. A tale atto è seguita l'Ordinanza Sindacale n. 46 in data 03/06/2015 con la quale viene ordinata la rimozione dei materiali, rifiuti e terre e rocce da scavo depositati, allo stato attuale ancora non rimossi secondo quanto dichiarato dal comune in data 27/09/2016. A tale ordinanza ne è seguita più recentemente una analoga riguardante stavolta il materiale depositato negli strati più profondi (Ordinanza n. 3 del 26/01/2016). Anche l'area sud della ex cava è stata interessata da un'Ordinanza Sindacale (n. 6/2014) di rimozione rifiuti a seguito del rinvenimento di materiali depositati che tuttavia non presentano superamento di valori limite secondo quanto accertato dall'Arpa. Tale area è stata sequestrata dal NIPAF del Corpo Forestale dello Stato a seguito dell'inottemperanza dell'ordinanza

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

6/2014. Si sottolinea comunque che la società in concordato è interessata da queste ordinanze solo in qualità di proprietaria dell'area. Anche l'area di sedime del fabbricato demolito è stata posta sotto sequestro per la presenza del materiale risultante dalla demolizione. Attualmente il materiale sembra sia stato rimosso completamente, per cui dovrà attivarsi la procedura di dissequestro

#### ***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino in data 31/08/2016 e 08/09/2016 risulta che i terreni sono individuati da n. 30 particelle del Foglio 29, il fabbricato demolito dalla particella 145 dello stesso foglio, mentre il fabbricato è individuato dalla particella 437 dello stesso foglio coi seguenti subalterni:

- sub 1, categoria A/10 (uffici)
- sub 2, categoria C/2 (deposito)

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate.

La rappresentazione catastale del fabbricato è in parte difforme, mentre il fabbricato demolito dovrà essere cancellato in Catasto. Sarà quindi necessaria una regolarizzazione dal punto di vista catastale

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

Le aree sono sottoposte alla seguente disciplina urbanistica:

- parte delle particelle 203, 204, 276, 240, 241, 145, 467, 149, 150, 151, 468, 152, e tutte le 435, 180, 183, 184, 185, 181, 182, 200, 245 e 242

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

sono in Zone agricole E 4 - Aree boscate (D.lgs. 42/2004, art.142, c.1, lett. g)

- le restanti particelle sono in Zone Agricole E1 - Territorio extraurbano a dominante agricola

- le particelle 437, 754, 187, 186, 496, 497, 203, 204, 205, 245 e 206 sono in Area di tutela archeologica "Colle dei mori"

Su gran parte delle aree ad est della strada in data 17/09/2010 è stata stipulata una Convenzione (repertorio n. 11329) tra il Comune di Gualdo Tadino e varie società tra cui la "██████████ ██████████" per "intervento di reinserimento ambientale delle ex cave ██████████, ██████████ e ██████████ e di recupero ambientale della ex Cava Umbria ██████████". Oltre alla presente area furono oggetto di Convenzione altre aree di diverse proprietà. Si sottolinea che nella Convenzione è stato stabilito che allo scadere della stessa le aree della ex Cava Umbria ██████████ dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, dopo aver effettuato il recupero.

Alla suddetta convenzione seguì l'Autorizzazione n.1 in data 24/11/2010 all'esecuzione dei lavori.

Attualmente, per vari motivi, la suddetta autorizzazione è stata sospesa dal Comune con Determinazione n. 428 del 05/06/2015.

Il fabbricato sulla particella 145 è stato demolito in forza di Permesso di Costruire n. 37 del 01/04/2011 e relativa Autorizzazione ai fini idrogeologici n. 27 del 21/02/2011

### ***Stima del valore***

La tipologia dei terreni e il loro possibile reale sfruttamento



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

suggerisce una valutazione prudentiale anche dovuta al fatto che non è possibile reperire compravendite di beni simili. Un riferimento comunque può essere trovato nelle pubblicazioni dell'Agenzia del Territorio. Analogo discorso vale per il fabbricato esistente.

Detraendo dalla superficie catastale totale dei terreni sopra riportata quella relativa alle aree da cedere gratuitamente al comune (48.527 mq) e l'area di sedime del fabbricato stimata in 80 mq, la superficie da valutare residua è pari a 89.872 mq. Viene stabilito un valore unitario di 0,10 Euro/mq, che dà un valore complessivo di 8.987 Euro.

Per il fabbricato viene determinato un valore unitario di 80 Euro/mq, per un valore complessivo di 5.280 Euro.

Il valore totale di stima ammonta pertanto a 14.267 Euro.

A tale importo vengono detratte 2.000 Euro per le spese di rettifica catastale come indicato, per cui il valore totale degli immobili, arrotondato, ammonta a:

$$V = 12.000 \text{ Euro}$$

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

**LOTTO 14 – Terreni industriali con fabbricato in corso di  
costruzione, località Categge, Gualdo Tadino**

L'area si trova nella frazione Categge, la località più a nord nel comune di Gualdo Tadino, a nord dell'area industriale. E' raggiungibile da sud da via degli Artigiani e da nord da via Borgo Sant'Antonio, due strade che si diramano dalla vicina Strada Statale 3. Il lotto consiste in due particelle di terreno (particelle 1090 e 1343 del Foglio 11) dove era presente un impianto di betonaggio per calcestruzzo con lavorazione inerti e relative aree di stoccaggio, più un fabbricato in corso di costruzione che doveva essere adibito ad uffici a servizio dell'impianto (particella 1344 del Foglio 11)

***Descrizione degli immobili***

I terreni formano un lotto quadrangolare che confina con via Borgo Sant'Antonio a nord, ad est con un'area sede di un impianto di lavorazione inerti, ad ovest con un'area agricola e a sud con via degli Artigiani oltre la quale è presente un impianto di betonaggio per la produzione di conglomerati bituminosi. Sono pianeggianti, costituiti da materiale lapideo e suddivisi in due zone poste a quote altimetriche differenti a causa dei lavori effettuati nel sito estrattivo. Nell'insieme le due particelle di terreno hanno superficie catastale pari a 25.606 mq.

Il fabbricato in corso di costruzione, posto all'angolo nord – ovest del lotto, consiste in una struttura in calcestruzzo armato gettata in opera costituita da un piano seminterrato e da un piano terra a copertura piana, collegati da una scala in calcestruzzo armato posta in fondo all'edificio. Lo

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

stato di avanzamento dei lavori consiste nella sola realizzazione dell'intelaiatura in calcestruzzo armato con le tamponature esterne in blocchi forati e solai in laterocemento. Planimetricamente è di forma quadrata con dimensioni di circa 18,5 x 6 m, per una superficie coperta di 111 mq. Il piano interrato ha altezza interna allo stato grezzo pari a 3,25 m, il piano terra allo stato grezzo ha altezza interna pari a 3,15 m. Lungo la facciata rivolta a sud era prevista l'installazione di un'attrezzatura per la pesa degli inerti. La struttura è rimasta esposta per circa 10 anni, anche se a prima vista non sembra aver subito grandi danni; la parete contro terra del piano interrato è quella che presenta le condizioni peggiori

***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area e il fabbricato risultano di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]. Al momento sia i terreni che il fabbricato non sono utilizzati

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle planimetrie e visure reperite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Gualdo Tadino in data 31/08/2016 risulta che i terreni sono individuati dalle particelle 1090 e 1343 del Foglio 11, mentre il fabbricato in corso di costruzione è censito con la particella 1344 dello stesso foglio.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate

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

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'area ricade in zona produttiva D1, Macroarea n. 26, con i parametri dimensionali riportati nell'Allegato 1 alle NTA della Parte Strutturale del PRG del comune di Gualdo Tadino e con la disciplina urbanistica all'art. 2.7.26 delle NTA della Parte Operativa. Nella "Carta dei vincoli e delle previsioni strutturali" l'area è inserita in "Insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico-culturale".

Il fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n. 302/04 del 24/09/2004. Dal progetto allegato non è ben definito il posizionamento del fabbricato sul lotto

***Stima del valore***

Nella stima del valore del terreno viene considerata la sua potenzialità edificatoria, opportunamente ridotta in quanto si tratta di terreni che necessitano di importanti opere di idoneizzazione e di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Si stabilisce pertanto un valore unitario di 6 Euro /mq, che dà un valore complessivo 153.636 Euro.

Per il fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo viene stabilito un valore unitario di 220 Euro /mq. La superficie commerciale lorda viene calcolata assegnando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5 per il piano seminterrato, ottenendo un valore arrotondato di 167 mq, ed un valore complessivo dell'immobile pari a 36.740 Euro. A tale importo verrà applicata una decurtazione del 25% per tenere conto di imprevisti che potranno nascere per l'ultimazione della costruzione, ottenendo un valore di 27.555 Euro.

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

Il valore totale di stima del lotto ammonta pertanto a 181.191 Euro.

arrotondato a:

V = 181.000 Euro

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

### **LOTTO 15 – Terreni agricoli situati nel comune di Matelica**

Si trovano a nord della zona industriale di via Aristide Merloni, distanti circa 3 km dal centro di Matelica, accessibili da sud da via marco Polo, e da nord da una traversa della Strada Provinciale Muccese 256 con la quale sono confinanti. Sono individuati dalle particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41 del Catasto Terreni del comune di Matelica

#### ***Descrizione degli immobili***

I terreni formano un lotto planimetricamente irregolare che risulta compreso tra la SP Muccese ad est e la sponda destra del fiume Esino ad ovest. Altimetricamente può essere suddiviso in due livelli: la fascia a ridosso della strada provinciale e le due aree di accesso a nord e sud sono a quota più elevata, la parte centrale, di maggiore superficie, è a quota più bassa, con dislivello di circa 10 metri. Lungo i confini con il fiume e con la strada provinciale sono presenti alcuni alberi di alto fusto. I terreni venivano utilizzati un tempo come pista da motocross, non autorizzata; attualmente secondo quanto riferito dall'ufficio tecnico non vi si esercita più alcuna attività.

Nell'insieme la superficie catastale totale è pari a 48.660 mq.

#### ***Proprietà, stato di possesso o detenzione***

L'area risulta di proprietà della società ██████████  
██████████. Al momento i terreni non sono utilizzati

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

***Identificazione catastale e situazione catastale***

Dalle visure reperite al Catasto Terreni del Comune di Matelica in data 31/08/2016 risulta che i terreni sono individuati dalle particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41.

Per una migliore descrizione si rimanda alle visure allegate

***Atti autorizzativi e situazione urbanistica***

L'area ricade in zona agricola EA di salvaguardia paesistico-ambientale disciplinata dall'art. 28 delle NTA. Sulla parte centrale era prevista la delocalizzazione di un impianto di lavaggio inerti attualmente ubicato a ridosso del quartiere Manozzini (art. 53 comma g) delle NTA): a tale scopo il Comune era pronto per l'approvazione di un Piano Particolareggiato (PP3 – via Marco Polo) che la società in questione (o altro soggetto riconducibile ad essa) avrebbe dovuto presentare.

Una piccola striscia di terreno a sud, di superficie pari a circa 200 mq, ricade in area DB1 "Zone produttive di completamento" disciplinate dall'art. 21 delle NTA

***Stima del valore***

Si terrà conto della possibilità prevista di impiantare sull'area l'impianto da delocalizzare presentando il relativo piano particolareggiato. Pertanto verrà determinato un valore unitario dei terreni più elevato rispetto ad una normale area agricola, e posto pari a 4 Euro /mq. Il valore totale ammonta quindi a 194.640 Euro, arrotondato a:

V = 195.000 Euro

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

## **CONCLUSIONI**

Si riepilogano i valori di stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED] con [REDACTED] (AN) in via Curiel n. 6:

**LOTTO 1.** Area per la lavorazione inerti con fabbricati, in contrada Molino, Castelbellino, nei pressi dello svincolo “Castelbellino” della SS 76 Val d’Esino, in direzione Stazione di Castelbellino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, adibita ad attività di riciclo, recupero e messa in riserva di rifiuti inerti con successiva frantumazione e macinazione, sulla quale sono stati realizzati vari manufatti a servizio dell’attività, consistenti in fabbricati ed impianti. Più in dettaglio:

1) Fabbricato adibito ad uffici

2) Officina

3) Ricovero mezzi e attrezzature varie con officina

4) Locale a servizio del depuratore

5) Cabina elettrica con magazzino

6) Aree libere di stoccaggio inerti e di circolazione mezzi, compresa un’area a ridosso della SP 11, il tutto identificato catastalmente al Foglio 1 particelle 106, 1117 e 758 del Comune di Castelbellino, con valore stimato totale pari a **482.000 Euro**

**LOTTO 2.** Terreno agricolo in frazione Stazione, Castelbellino, compreso tra la linea ferroviaria Ancona – Roma ed un canale artificiale, identificato catastalmente al Foglio 1 particella 1163 del Comune di



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

Castellino, di superficie catastale pari a 14.948 mq, valore stimato pari a

**27.000 Euro**

**LOTTO 3.** Terreno confinante con un'area di lavorazione inerti in contrada Molino, Castellino, posto sulla sponda destra del fiume Esino, identificato catastalmente al Foglio 5 particella 403 del Comune di Castellino, di superficie catastale pari a 9.090 mq, valore stimato **5.000**

**Euro**

**LOTTO 4.** Immobili ed aree esterne in Contrada Molino n. 16, Castellino. Gli immobili sono ubicati in un fabbricato situato di fronte allo svincolo "Castellino" della SS 76 Val d'Esino, con accesso diretto dalla SP 11 dei Castelli, e consiste in un fabbricato edificato agli inizi degli anni '80 all'interno del quale sono presenti varie attività commerciali e del terziario.

I beni appartenenti alla società in concordato consistono in:

- un appartamento utilizzato come ufficio dalla società
- un locale utilizzato come magazzino ed archivio al piano sottostante
- un box prefabbricato posto sul retro dell'immobile
- posto auto scoperto nei pressi dell'ingresso all'immobile
- un'area posta all'estremità opposta dell'edificio su una particella confinante,

il tutto identificato catastalmente al Foglio 6 particella 52 sub 10, 18, 19, 20 e particella 574 del Comune di Castellino, con valore di stima totale pari a

**116.000 Euro**

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

**LOTTO 5.** Terreni agricoli in Contrada Molino, Castelbellino.

Risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, censiti al Catasto Terreni del Comune di Castelbellino al Foglio 6 con le particelle 13, 21, 202, 203, 204, 205, 293, 294, 349, 534, 536, 537 e 1017, di superficie catastale totale pari a 47.961 mq. Sulla particella 205 è presente una modesta costruzione con struttura in acciaio e copertura in lamiera oggetto di segnalazione catastale in quanto non riportata in mappa. Il valore stimato dell'intero lotto è pari a **48.000 Euro**

**LOTTO 6.** Terreni agricoli in Contrada Molino, Monte Roberto.

Risultano compresi tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76, censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 1, 2, 130, 131, 132, 133, 357 e 359, di superficie catastale totale pari a 27.290 mq, valore stimato pari a **27.000 Euro**

**LOTTO 7.** Terreni agricoli con locale deposito ed altri manufatti,

siti nel comune di Monte Roberto. Il lotto è compreso tra la sponda destra del fiume Esino e la SS 76. I fabbricati sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 154, categoria C/2, di superficie lorda totale pari a 179 mq e area libera di pertinenza di 9.506 mq; i terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Roberto al Foglio 1 con le particelle 6, 11, 26, 27, 28, 156, 285, 286, 367 e 372, di superficie totale pari a 140.266 mq. Il valore complessivo stimato del lotto è pari a **250.000 Euro**

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

**LOTTO 8.** Porzione di capannone industriale in via del Lavoro n. 20, Monte Roberto, con relativa corte esclusiva, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto con la particella 305 sub 1 e 6 del Foglio 2, di superficie lorda totale comprensiva degli uffici pari a 1.305 mq, con corte libera di superficie 1.170 mq, per una superficie commerciale totale di 1.572 mq, valore stimato pari a **692.000 Euro**

**LOTTO 9.** Area edificabile residenziale sita alla periferia ovest della città di Fabriano, in via Igino Rizzi, distinta al Catasto Terreni del Comune di Fabriano coi mappali 706, 747 e 748 del Foglio 94, di superficie complessiva pari a 5.877 mq, valore stimato **596.000 Euro**

**LOTTO 10.** Area agricola limitrofa ad un'area edificabile residenziale della stessa proprietà, posta alla periferia ovest della città di Fabriano nei pressi di via Igino Rizzi, distinta al Catasto Terreni del Comune di Fabriano coi mappali 701, 709, 710, 711, 714, 716 e 718 del Foglio 94, di superficie complessiva pari a 6.106 mq, valore stimato **6.000 Euro**

**LOTTO 11.** Area agricola presso frazione Rocchetta, Fabriano, ai margini della strada comunale di Rocchetta Alta che conduce all'omonima frazione, individuata da 12 particelle di terreno del Foglio 122 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano, di superficie complessiva pari a 9.020 mq, valore stimato **5.000 Euro**

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

**LOTTO 12.** Area agricola ad est di Fabriano, nei pressi della frazione Rocchetta, ai margini della corsia sud della SS 76 Val d'Esino, individuata dalle particelle 378, 383, 388, 393 e 394 del Foglio 122 del Catasto Terreni del Comune di Fabriano, di superficie complessiva pari a 3.791 mq, valore stimato **8.000 Euro**

**LOTTO 13.** Terreni limitrofi ad una cava, con fabbricato in scadenti condizioni, in località Pian delle Quaglie, Gualdo Tadino. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino con la particella 437 sub 1 e 2, Foglio 29, i terreni sono identificati al Catasto Terreni sullo stesso Foglio. La superficie catastale del fabbricato è pari a 66 mq, quella catastale totale dei terreni comprensiva dell'area di sedime è di 138.479 mq. Alcune aree sono state sottoposte a sequestro da parte del Corpo Forestale dello Stato a causa del rinvenimento di rifiuti stoccati illegalmente. Il valore stimato complessivo è pari a **12.000 Euro**

**LOTTO 14.** Terreni con fabbricato in corso di costruzione in località Categge, Gualdo Tadino. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino con la particella 1344, Foglio 11, i terreni sono identificati al Catasto Terreni con le particelle 1090 e 1343 dello stesso Foglio. Il fabbricato è a struttura in calcestruzzo armato ed è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato, con superficie pari a circa 111 mq per piano. La superficie catastale totale dei terreni, con sedime prevalentemente coperto di ghiaia, è pari a 25.606 mq. Il valore stimato complessivo del lotto è pari a **181.000 Euro**

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

**LOTTO 15.** Terreni agricoli situati nel comune di Matelica, censiti al Catasto Terreni con le particelle 15, 128, 161, 560 e 562 del Foglio 41, di superficie catastale totale pari a 48.660 mq, sui quali era prevista la delocalizzazione di un impianto di lavaggio inerti, valore stimato **195.000**

**Euro**

Il valore stimato dell'intero compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] in concordato preventivo ammonta a **2.650.000 Euro**.

Il sottoscritto, ringraziando per l'incarico conferito, rimane a disposizione per qualunque chiarimento dovesse occorrere.

Maiolati Spontini, li 02/12/2016

Il Consulente Tecnico incaricato



Geom. Alfredo Frati

*Alfredo Frati*

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

### **ELENCO ALLEGATI**

1. Ubicazione geografica dei Lotti 1, 2, 3, 4, 5 nel comune di Castelbellino
2. Visure catastali immobili nel comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5)
3. Mappe catastali immobili nel comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5)
4. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Castelbellino (Lotti 1, 2, 3, 4, 5)
5. Planimetrie catastali immobili Lotto 1
6. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 1
7. Allegato fotografico immobili Lotto 1
8. Allegato fotografico terreno Lotto 2
9. Allegato fotografico terreno Lotto 3
10. Planimetrie catastali immobili Lotto 4
11. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 4
12. Allegato fotografico immobili Lotto 4
13. Documentazione catastale immobile Lotto 5
14. Allegato fotografico terreni Lotto 5
15. Visure catastali immobili nel comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8)
16. Mappe catastali immobili nel comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8)
17. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Monte Roberto (Lotti 6, 7 e 8)

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

18. Allegato fotografico terreni Lotto 6

19. Planimetria catastale immobili Lotto 7

20. Domanda di sanatoria immobili Lotto 7

21. Allegato fotografico terreni e immobili Lotto 7

22. Elaborato planimetrico e planimetria catastale immobile Lotto 8

23. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobile Lotto 8

24. Allegato fotografico immobile Lotto 8

25. Visure catastali immobili nel comune di Fabriano (Lotti 9, 10, 11  
e 12)

26. Mappe catastali immobili nel comune di Fabriano (Lotti 9, 10, 11  
e 12)

27. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Fabriano  
(Lotti 9, 10, 11 e 12)

28. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica area edificabile  
Lotto 9

29. Allegato fotografico area edificabile Lotto 9

30. Allegato fotografico terreni Lotto 10

31. Allegato fotografico terreni Lotto 11

32. Allegato fotografico terreni Lotto 12

33. Visure catastali immobili nel comune di Gualdo Tadino

34. Mappe catastali immobili nel comune di Gualdo Tadino

35. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Gualdo  
Tadino

36. Elaborato planimetrico e planimetria catastale immobili Lotto 13

37. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 13

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

38. Allegato fotografico immobili Lotto 13

39. Titoli abilitativi e documentazione urbanistica immobili Lotto 14

40. Allegato fotografico immobili Lotto 14

41. Visure catastali immobili nel comune di Matelica

42. Mappe catastali immobili nel comune di Matelica

43. Stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Matelica

44. Allegato fotografico immobili Lotto 15

45. Elenco delle formalità sui beni della società