

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTC

Codice Fiscale:

GIUDICE DELEGATO: Dott. JONATA TELLARINI

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. ANTONIO MARIA GOLINI

C.T.U.: Dott. Arch. TERESA VITALI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice generale relazione C.T.U.:

- | | |
|--|---------|
| 1. PREMESSA E MODALITÀ ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI | pag. 2 |
| 1.1 Premessa operazioni peritali | |
| 1.2 Modalità esecuzione operazioni peritali = sopralluoghi | |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1 | pag. 4 |
| 2.1 Identificazione beni immobiliari | |
| 2.2 Attuale e precedente proprietà | |
| 2.3 Gravami e formalità | |
| 2.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica | |
| 2.5 Giudizi di conformità | |
| 2.6 Descrizione generale e dettagliata | |
| 2.7. Criterio di stima e giudizio di stima | |
| 3. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2 | pag. 16 |

- 3.1 Identificazione beni immobiliari
- 3.2 Attuale e precedente proprietà
- 3.3 Gravami e formalità
- 3.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica
- 3.5 Giudizi di conformità
- 3.6 Descrizione generale e dettagliata
- 3.7. Criterio di stima e giudizio di stima
- 4. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3 pag. 26
 - 4.1 Identificazione beni immobiliari
 - 4.2 Attuale e precedente proprietà
 - 4.3 Gravami e formalità
 - 4.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica
 - 4.5 Giudizi di conformità
 - 4.6 Descrizione generale e dettagliata
 - 4.7. Criterio di stima e giudizio di stima
- 5. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 4 pag. 34
 - 5.1 Identificazione beni immobiliari
 - 5.2 Attuale e precedente proprietà
 - 5.3 Gravami e formalità
 - 5.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica
 - 5.5 Giudizi di conformità
 - 5.6 Descrizione generale e dettagliata
 - 5.7. Criterio di stima e giudizio di stima
- 6. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 5 pag. 42

6.1 Identificazione beni immobiliari

6.2 Attuale e precedente proprietà

6.3 Gravami e formalità

6.4. Pratiche edilizie e situazione urbanistica

6.5 Giudizi di conformità

6.6 Descrizione generale e dettagliata

6.7. Criterio di stima e giudizio di stima

7. CONCLUSIONI

pag. 49

1. PREMESSA E MODALITA' ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI

1.1 – PREMESSA = Incarico/nomina C.T.U.: 07/10/2019

In data *7 ottobre 2019* l'Avvocato Antonio Maria Golini, in qualità di Curatore Fallimentare, in merito alla procedura in oggetto – FALLIMENTO con sede in

– TRIBUNALE DI MACERATA N. 20/19,

nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente Dott. Arch. Teresa Vitali, con domicilio fiscale e studio in Civitanova Marche (MC), Via Bengasi n. 8, iscritta al n. 173 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Macerata e al n. 23 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Macerata, a seguito di istanza nomina C.T.U. in data 20/09/2019 del Curatore Fall.re al Giudice Dott. Jonata Tellarini e di successiva accettazione telematica della nomina suddetta da parte del medesimo C.T.U. rispondendo al quesito posto con relazione scritta da depositare entro il *31/01/2020*.

Pertanto la sottoscritta, facendo seguito a detto conferimento di incarico C.T.U., predisponava quanto necessario per la redazione della relazione suddetta relativamente agli immobili di proprietà della fallita società , coincidente sostanzialmente con le perizie predisposte in sede di esecuzioni immobiliari, il cui esito finale – compresi gli allegati – verrà inviato e trasmesso allo stesso Curatore fall.re Avv. Antonio Maria Golini e depositato in atti.

1.2. MODALITA' ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI = sopralluoghi

La scrivente C.T.U. veniva quindi autorizzata dal Curatore fall.re Avv. Antonio Maria Golini a richiedere e ricevere informazioni, nonché a ritirare documentazione presso qualsiasi ufficio pubblico che ritenga necessaria per l'espletamento dell'incarico conferitole. Ha quindi eseguito visure catastali di tutti i beni immobiliari oggetto della presente procedura fall.re presso l'Agenzia del Territorio di Macerata (Servizi catastali) effettuando appunto ricerche catastali (Catasto Fabbricati del Comune di Montecassiano) ed ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Macerata (Servizio di Pubblicità Immobiliare), ordinando e ritirando copia di estratto di mappa, visura catastale, elaborato planimetrico, planimetrie e documentazione ipotecaria ed infine ha verificato la rispondenza di pratiche edilizie degli immobili e situazione urbanistica in riferimento alla vigente normativa urbanistica presso l'Ufficio Tecnico - Servizio Edilizia Privata - e Servizio Urbanistica del Comune di Montecassiano (MC), richiedendo e ritirandone copia della relativa documentazione per via telematica.

La scrivente C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali il giorno *15 novembre 2019*, alle ore 9,00 a.m., presso gli immobili siti in Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio, 5/A e Via Vincenzoni, 9. Era presente, in qualità della società fallita E'
stato eseguito il *primo sopralluogo*, durante il quale si è preso visione e proceduto alla rilevazione metrica e fotografica di gran parte dei beni immobiliari oggetto della procedura fall.re per constatarne la loro consistenza e verificarne la rispondenza della relativa documentazione scritta e grafica acquisita agli atti in riferimento a quella catastale, al progetto autorizzato dagli enti di competenza per gli immobili. Detto sopralluogo terminava alle ore 11,00 a.m. circa. In data *23 dicembre 2019* è stato effettuato il *secondo sopralluogo* sul rimanente immobile oggetto della procedura fall.re (F. 39, P.lla 431/17).

Le operazioni peritali proseguivano senza necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi.

La scrivente C.T.U., al termine delle operazioni peritali e della redazione della relativa relazione, come sopra detto, comunicherà il suo esito finale al Curatore fall.re e depositerà il tutto in atti.

2. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 1: v. doc. allegati 1 (foto) - 3 (catast) – 5-7 (urban) - 8 (ipotec) -9 (APE)

2.1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILIARI

2.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Porzioni immobiliari ricadenti in opificio industriale con corte esclusiva, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio n. 5/A, denunciato all'UTE di Macerata – Catasto Fabbricati di Montecassiano, come segue:

- **Foglio 35, Particella 492, Sub. 1 – "A" (P.Ila 492/1) – "B" (P.Ila 492/1) e corte esclusiva (P.Ila 492/1):**
Piano Terra – Categoria D/1, Rendita Euro 22.643,00 – variazione toponomastica del 22/06/2018, prot. n. MC0036782 in atti dal 22/06/2018, derivante da variazione toponomastica d'ufficio n. 13043.1/2018; N.B.: la P.Ila 492 (ente urbano – sup. mq. 42.650) deriva dalla soppressione di P.Ila 8 e di P.Ila 35 al foglio 35, in virtù di Tipo mappale del 21/04/2009, prot. n. MC0075286 in atti dal 21/04/2009.

Confini: strada pubblica, strada vicinale di Fosso Fonte Restauro, proprietà ditta fallita, salvo altri.

2.1.2. ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE

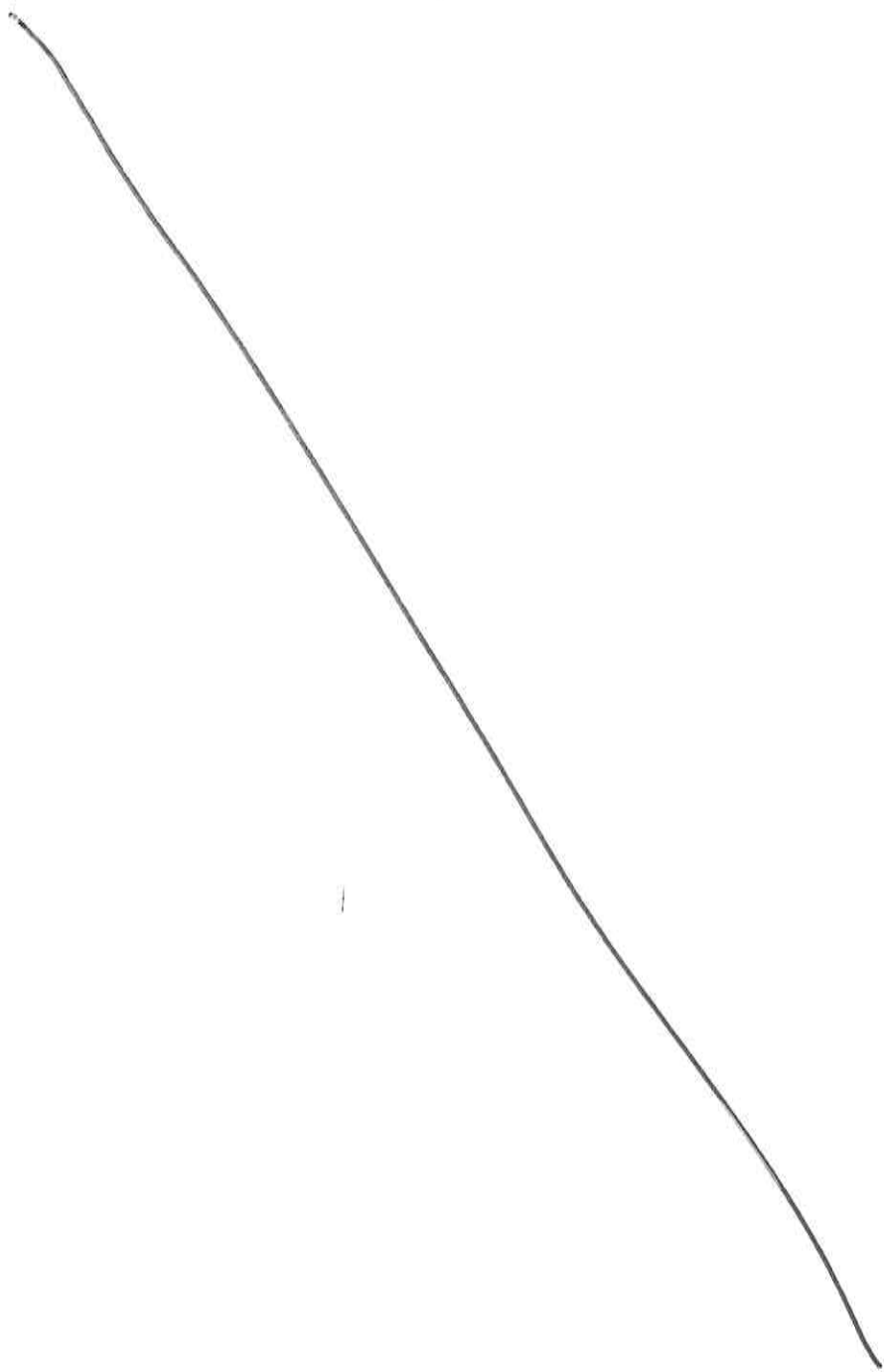
Il bene immobiliare distinto al **Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 35, Particella 492, Sub. 1** risulta a tutto il 17 ottobre 2019 intestato:

2.2. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

2.2.1 ATTUALE PROPRIETA'

- – p.p.

1/1 – in forza di Atto trasformazione di società del 19/05/2009, Rep. n. 36213/10481, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritto il 08/06/2009 a Macerata, R.P. n. 5369, R.G. n. 9018. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad appezzamento di terreno in Montecassiano, Catasto Terreni, F. 35: P.Ila 492 – P.Ila 148.



2.3. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- *ipoteca volontaria*, stipulata il 19/05/2010 a firma del Notaio Morbidelli Roberto di Recanati (MC), Rep. n. 65770/15647, iscritta il 24/05/2010 a Macerata, RP n. 1710, RG n. 7805, a favore di _____ – p.p. 1/1, contro _____ – p.p. 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: €. 2.400.000,00; importo capitale: €. 1.200.000,00; durata ipoteca: 15 anni: la formalità è riferita solo ad immobili in Montecassiano (MC), Via Sant'Egidio, 5/A, Catasto Fabbricati F. 35: P.IIa 492, Sub. 1; P.IIa 492, Sub. 2.

2.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

2.4.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta accesso atti presso il Comune di Montecassiano (MC) è emerso quanto segue. In *allegato* 5 si produce la relativa documentazione reperita agli atti dell'intero opificio in cui ricade Lotto 1.

Passando alla rispondenza urbanistica di *autorizzazione e/o concessione edilizia e permesso di agibilità* pertinenti le porzioni immobiliari in oggetto ricadenti in opificio industriale (*Catasto Fabbricati di Montecassiano, F. 35, P.IIa 492*) come sopra ubicato, la sottoscritta in seguito ad accertamenti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montecassiano in data 30/10/2019, asserisce *che esse risultano urbanisticamente conformi alle normative vigenti in materia in quanto edificate in virtù delle sottoelencate autorizzazioni rilasciate dagli uffici dell'Amministrazione comunale di Montecassiano, ad eccezione di quanto specificato.*

- *Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili, prot. n. 545, del 24/03/1974, rilasciata a* ...

costruzione stabilimento di prefabbricati precompressi sito in Località Villa Mattei – Zona industriale; *abitabilità non rilasciata;*

- *Concessione edilizia n. 1220, prot. n. 3206, Pratica edilizia n. 1157, del 19/01/1979, rilasciata alla Ditta* ...

- costruzione da adibire a locali per operai e uffici dello stabilimento di prefabbricati

attiguo; *abitabilità rilasciata in data 27/03/1981;*

- *Concessione edilizia n. 1283, prot. n. 1243, pratica n. 1157, del 17/09/1979, rilasciata alla Ditta*

– variante alla Concessione edilizia n. 1220 del 19/01/1979 per modifiche esterne alle

finestre senza mutamento della volumetria; *abitabilità non rilasciata;*

- *Nulla Osta permesso di abitabilità, pratica n. 1157, del 27/03/1981, rilasciata alla Ditta*

' – costruzione utilizzata come uffici-mensa per operai con

relativi servizi igienici e spogliatoi sita in Sant'Egidio;

- *Concessione edilizia n. 2625, prot. n. 6305, Pratica n. 2330, del 01/12/1988, rilasciata alla Ditta*

di Montecassiano – installazione silos a servizio dell'opificio

n Località Mattei; *abitabilità non rilasciata.*

2.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento al vigente strumento urbanistico vigente: variante Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R., la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto risulta la seguente :

- *l'area distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 35, Particella 492, ricade in "Zone Produttive " "DB" di completamento, soggetta alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui all'articolo 20*

2.5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

2.5.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Non sono state rilevate difformità, né internamente né esternamente all'opificio industriale, ad eccezione di quanto segue.

Non è stato reperito agli atti dalla sottoscritta il permesso di abitabilità/agibilità pertinente detto opificio industriale, in riferimento a: 1) Autorizzazione edilizia n. 545 del 24/03/1974 (Costruzione stabilimento); 2) Concessione edilizia n. 1283 del 17/09/1979 (variante Concessione edilizia n. 545 del

24/03/1974); 3) Concessione edilizia n. 2625 del 01/12/1988 (installazione silos). Pertanto l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** tramite richiesta di relativo permesso di abitabilità/agibilità ed aggiornamento pratica edilizia, i cui costi di regolarizzazione – non essendo di facile determinazione – si possono prevedere ad un importo di circa €. 2.500,00.

2.5.2. CONFORMITA' CATASTALE

Non rilevata nessuna criticità.

Pertanto l'immobile risulta **conforme**.

2.5.3. CONFORMITA' URBANISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

2.5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Non rilevata nessuna criticità: **conformità** titolarità/corrispondenza atti.

2.5.5. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

2.6. DESCRIZIONE GENERALE E DETTAGLIATA LOTTO 1 = (v. allegati: 1 doc. foto; 3 doc. catast.; 5 doc. urb.)

2.6.1. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi delle seguenti *porzioni immobiliari con corte esclusiva ricadenti in opificio industriale*, sito nel Comune di **Montecassiano (MC)**, **Località Sant'Egidio n. 5/A**, censite all'UTE di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano (MC):

- *locali PT ad uso opificio identificati con la lettera "A" – F. 35, P.Ila 492, Sub. 1;*
- *fabbricato PT con locali ad uso uffici e WC a servizio dell'opificio suddetto identificati con la lettera "B" – F. 35, P.Ila 492/1.*

2.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: "intero opificio industriale – P.Ila 492"

Ubicazione, posizione ed esposizione

L'intera costruzione dell'opificio industriale, di cui ne sono porzione gli immobili di Lotto 1, ha in pianta

forma regolare e si affaccia dal lato corto posto ad est su strada statale 77 denominata "Regina" e per i restanti lati, l'uno, su strada vicinale Fosso Restauro e, l'altro, su proprietà restante opificio industriale della ditta fallita.

L'intero opificio industriale è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Montecassiano, ovvero in una zona pianeggiante avente destinazione urbanistica "Zona Produttiva – DB", la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un altrettanto ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in un contesto (Località Sant'Egidio) che si sviluppa lungo la strada statale 77 denominata "Regina" servito da ottime infrastrutture ed attività commerciali, da cui risultano facilmente raggiungibili i vicini centri di Macerata e di Recanati ed altri centri dell'entroterra maceratese, oltre il vicino litorale adriatico e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la strada statale adriatica.

Finiture e caratteristiche

L'intero opificio industriale è stato costruito a partire dall'anno 1974 i su appezzamento di terreno acquistato dal medesimo nell'anno 1973. Tra gli anni 1979 e 1981 il fabbricato è stato oggetto di successive modifiche ed ampliamenti, tutti autorizzati, che hanno portato al completamento del manufatto edilizio nell'attuale complesso industriale dalla *superficie di mq.13.940*, compresi i vari manufatti accessori esterni, realizzati per lo più in una delle due corti esclusive, oltre i servizi igienici e gli spogliatoi per gli operai realizzati internamente. Mai rinnovato nelle finiture, ma adeguato nell'impiantistica alla normativa vigente in materia fino all'epoca del suo utilizzo parziale – anno 2018 circa, presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione non del tutto soddisfacente quasi mediocre, poiché in parte da tempo in disuso, anche se si trova apparentemente in discrete condizioni di solidità statica.

Il corpo di fabbrica dell'opificio industriale è costituito complessivamente da un piano fuori terra (PT) ad uso produttivo di materiali prefabbricati (travi e travetti). Detto piano terra è composto da un unico

locale privo di divisori interni scandito dalla successione dei pilastri (n. 48) che ne definiscono sostanzialmente la struttura portante del manufatto. L'intero stabile presenta in prevalenza strutture portanti e pannellature con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed in metallo. La copertura è del tipo piana con solaio di laterizio e cemento e manto di copertura in gran parte con lastre di cemento. I paramenti nei fronti esterni hanno la finitura superficiale costituita da pannellature parte in listoni in cemento e parte in lamierino a doghe. Tutti gli infissi esterni – vi sono solo porte di accesso – sono in metallo. Il manufatto edilizio si sviluppa con un corpo di fabbrica che si eleva prevalentemente per un'altezza di ml. 6,58.

2.6.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 1 – P.LLA 492, SUB. 1: lettera "A" - "B"

- a) La porzione immobiliare, catastalmente identificata con la **particella 492/1 – lettera "A"** – ubicata a sud dell'intero complesso industriale sopra descritto, comprende il piano terra con un ampio ed unico locale adibito a laboratorio artigianale – *superficie mq. 6.800,00* – ove la ditta fallita svolgeva internamente l'attività industriale per lavorazione e produzione di elementi prefabbricati (prevalentemente travi e travetti), oltre ad una esigua zona composta da spogliatoi e servizi igienici (lato ovest).

Non vi sono divisori interni ma solo colonne che definiscono, come si può evincere dalla documentazione fotografica, la struttura statica dell'intero stabile nel senso verticale. La porzione di stabile presenta, come la rimanente porzione, in prevalenza strutture portanti e pannellature con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed in metallo. La copertura, come sopra detto, è del tipo piana con solaio di laterizio e cemento e manto di copertura in gran parte con lastre di cemento. I paramenti nei fronti esterni hanno la finitura superficiale costituita da pannellature parte in listoni in cemento e parte in lamierino a doghe. Tutti gli infissi esterni – vi sono solo porte di accesso – sono in metallo. Il manufatto edilizio si sviluppa con un corpo di fabbrica che si eleva prevalentemente per un'altezza di ml. 6,58; è ben illuminato ed arieggiato. Finiture: nel piano di calpestio vi è solo massetto cementizio

privo di sovrastante pavimentazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il manufatto edilizio si sviluppa con un corpo di fabbrica che si eleva prevalentemente per un'altezza di ml. 6,58. Tra gli impianti tecnologici, sono presenti solo idrico ed elettrico, installati da tempo, e quindi adeguati alla normativa vigente in materia, essendo parte dell'opificio in disuso da tempo.

Abbinata a detta unità immobiliare è la corte di uso esclusivo avente una *superficie complessiva di mq. 17.700*, direttamente accessibile dalla strada pubblica – strada statale 77 – tramite cancello automatico carrabile; detta corte risulta non asfaltata con uno strato di terriccio e veniva utilizzata dalla fallita ditta, in prevalenza, come sosta e spazio di manovra per i autoveicoli, attrezzature e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività produttiva, oltre che di deposito dei materiali lavorati o da lavorare.

Confini: strada pubblica, strada vicinale Fosso Restauro, proprietà ditta fallita, salvo altri.

Non si produce "Attestato di Prestazione Energetica" poiché non previsto dalla normativa vigente in materia trattandosi di edifici industriali ove le attività svolte al loro interno non necessitano riscaldamento o climatizzazione.

b) Abbinato alla porzione di opificio di cui sopra p.to a) è un corpo di fabbrica esterno – identificato catastalmente **P.IIa 492, Sub. 1 - lettera "B"** – realizzato nella corte esclusiva, in prevalenza adibito ad uffici con WC, a servizio della porzione suddetta di stabile industriale, che si sviluppa su di un solo piano fuori terra (PT) ed ha una *superficie lorda complessiva (Sul) di mq. 190,00*.

Il manufatto edilizio, risalente all'anno 1979, è stato costruito con l'ausilio per lo più di sistemi tradizionali, parzialmente rinnovato nelle finiture e nell'impiantistica, presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione discreto.

Presenta le strutture portanti verticali in elementi prefabbricati e calcestruzzo con solai di piano e orizzontali in latero-cemento, le tamponature e le tramezzature sono in laterizio intonacato, la copertura è realizzata a doppia falda inclinata con sovrastante manto di copertura con coppi in laterizio.

I paramenti nei fronti esterni sono intonacati e rivestiti in laterizio lasciato a vista; gli infissi esterni di finestre e portoncini sono in legno dotati di vetro termico con tapparelle avvolgibili in plastica di colore grigio.

Si accede a detta unità direttamente dalla corte esclusiva in virtù di una piccola loggia esterna sopraelevata di qualche gradino rispetto al piano stradale, che immette in uno spazio che funge da disimpegno, il quale a sua volta comunica con tre uffici, serviti da n. 3 WC. Tutti gli ambienti sono ben illuminati ed arieggiati. Godono di un'altezza di ml. 2,95. L'unità immobiliare presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione discreto, in quanto utilizzata fino a poco tempo fa ed oggetto di parziali opere di manutenzione nelle finiture (infissi con vetro termico) e nell'impiantistica. Essa è dotata di tutti gli impianti tecnologici escluso il climatizzatore: elettrico, idrico – sanitario, termico del tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas-metano con caloriferi; la cui installazione anche se non recente risulta conforme ai sensi della vigente normativa in materia di sicurezza ed utilizzo, in quanto adeguata ad essa nel tempo. *Finiture interne*: pavimenti per lo più con piastrelle in materiale ceramico compresi i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici; finestre in legno fornite di doppio vetro per l'isolamento termico ed acustico e sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato, impiallacciate e lucidate.

Confini: corte esclusiva su più lati, proprietà ditta fallita, salvo altri.

Si produce in *allegato 7* "Attestato di Prestazione Energetica" previsto per gli uffici:

CLASSE ENERGETICA: G (289,37 KWh/mq/anno); *Certificazione APE N. 57349, Reg. in data 15/01/2020*

2.7. CRITERIO STIMA E GIUDIZIO DI STIMA

2.7.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri:

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche; l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione; la posizione e l'esposizione; la presenza in prossimità di un fosso che permette*

l'approvvigionamento di acqua; la vetustà e il mediocre stato di conservazione e manutenzione dall'epoca di costruzione per quanto riguarda lo stabile industriale a differenza del corpo di fabbrica ad uso uffici; la caratterizzazione tipologica e strutturale; il grado di finiture esterne ed interne; gli impianti tecnologici tutti datati, ma adeguati alla normativa vigente in materia; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montecassiano (OMI); i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni;

- *la destinazione d'uso delle unità immobiliari con l'applicazione dei relativi coefficienti;*
- *il probabile valore di mercato degli immobili viene calcolato in funzione della loro superficie lorda ai fini della superficie commerciale (SUL);*
- *l'applicazione sull'intero valore di stima di una decurtazione di €. 2.500,00 circa che tenga conto della regolarizzazione della rilevata difformità edilizia di cui sopra, essendo ad oggi di non facile determinazione la relativa previsione dei costi.*

2.7.2. GIUDIZIO DI STIMA

*La sottoscritta C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, considerati i documenti pubblici – planimetria catastale, progetto autorizzato e foto – ritiene che il **più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ad essi, facenti parte del complesso industriale sito in Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio n. 5/A, sia il seguente, considerando un valore di €. 130,00/mq. per gli immobili ed €. 3,00 per la corte esclusiva.***

SVILUPPO VALUTAZIONE

Verranno applicati i seguenti coefficienti:

100% = Opificio industriale PT (P.Ila 492/1 – lettera "A") = mq. 6.800,00 x 100% = mq. 6.800,00

100% = Corpo di fabbrica uso uffici PT (P.Ila 492/1 – lettera "B") = mq. 190,00 x 100% = mq. 190,00

per un totale di **mq. 6.990,00 = totale superficie commerciale**

valore di stima/mq. = €. 130,00/mq. (in riferimento ai criteri di cui sopra)

Valore di stima immobili = €. 130,00 x mq. 6.990,00 = €. 908.700,00

Corte esclusiva (P.Ila 492/1 – “A”) = mq. 17.700,00

Valore di stima corte esclusiva = €. 3,00 x mq 17.700 = €. 53.100,00 che va sommato al valore di stima precedente

Totale valore di stima = €. 961.800,00

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL VALORE

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare una percentuale di decurtazione al valore totale di cui sopra, pari ad €. 2.500,00, tale da inglobare la rilevata difformità edilizia sopra descritta e svalutazione bene immobiliare poiché datato nel tempo e svalutazione attuale crisi economica in particolare del settore immobiliare.

Applicazione **decurtazione = €. 2.500,00:**

€. 961.800,00 - €. 2.500,00 = €. 959.300,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) = €. 959.300,00

LOTTO 1			
Opificio industriale: Località Sant'Egidio, 5/A - Montecassiano (MC) - C.F. Foglio 35			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie/mq</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale importo €</i>
<i>Opificio PT – 492/1 “A”</i>	6.800,00	130,00	884.000,00
<i>Corpo uffici PT – 492/1 B</i>	190,00	130,00	24.700,00
<i>Corte esclusiva – 492/1 A</i>	17.700,00	3,00	53.100,00
<i>Totale valore stima</i>			961.800,00
<i>Applicaz. decurt.</i>		2.500,00	959.300,00
<i>Valore di mercato</i>			959.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto nello stato di fatto e di diritto = € 959.300,00

3. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 2: v. doc. allegati 1 (foto) - 3 (catast) – 5-7 (urbanist) - 8 (ipotec)

3.1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILIARI

3.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Porzioni immobiliari ricadenti in opificio industriale con corte esclusiva, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio n. 5/A, denunciato all'UTE di Macerata – Catasto Fabbricati di Montecassiano, come segue:

- **Foglio 35, Particella 492, Sub. 2 – “C” (P.Illa 492/2) e corte esclusiva (P.Illa 492/2):** Piano Terra – Categoria D/1, Rendita Euro 21.771,00 – variazione toponomastica del 22/06/2018, prot. n. MC0036782 in atti dal 22/06/2018, derivante da variazione toponomastica d'ufficio n. 13043.1/2018; **N.B.:** la P.Illa 492 (ente urbano – sup. mq. 42.650) deriva dalla soppressione di P.Illa 8 e di P.Illa 35 al foglio 35, in virtù di Tipo mappale del 21/04/2009, prot. n. MC0075286 in atti dal 21/04/2009.

Confini: strada pubblica, Fosso di Fonte Restauro, proprietà ditta fallita , salvo altri.

3.1.2. ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare distinto al **Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 35, Particella 492, Sub. 2** risulta a tutto il 17 ottobre 2019 intestato:

3.2. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

3.2.1 ATTUALE PROPRIETA'

- – p.p.
1/1 – in forza di Atto trasformazione di società del 19/05/2009, Rep. n. 36213/10481, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritto il 08/06/2009 a Macerata, RP n.

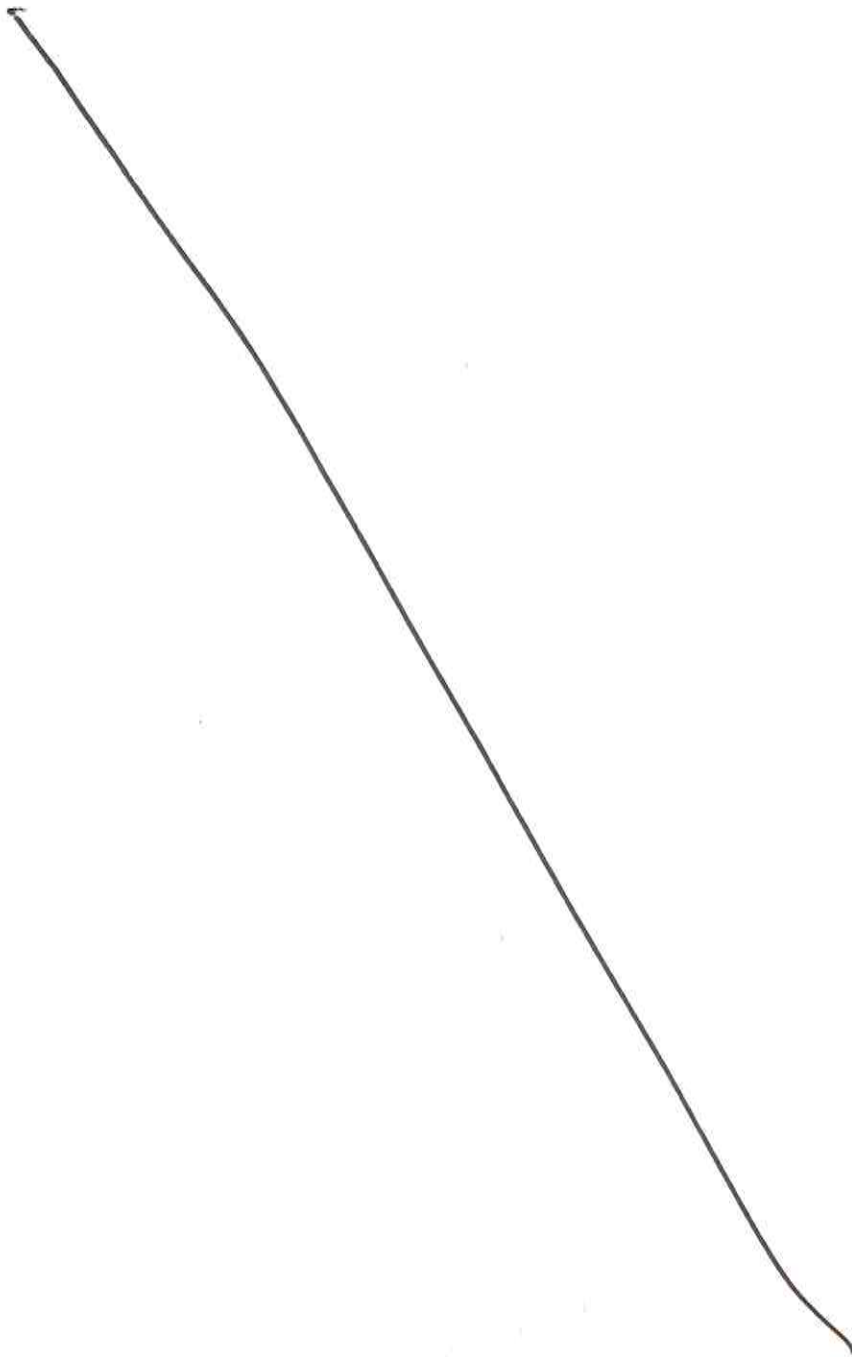
DOTT. TERESA VITALI
ARCHITETTO

Dom.Fisc./Studio: Via Bengasi, 8
62012 Civitanova Marche (MC)
tel/fax: +39 0733 811602 – cell: +39 335 8451303
P.IVA:01052110432 - C.F.:VTL TRS 57R55 C770V
Email: teresavitali22@gmail.com
PEC: teresa.vitali@archiworldpec.it

5369, RG n. 9018. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad appezzamento di terreno in Montecassiano,

Catasto Terreni, F. 35: P.IIa 492 – P.IIa 148.

3.2.2 PRECEDENTE PROPRIETA'



3.3. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- *ipoteca volontaria*, stipulata il 19/05/2010 a firma del Notaio Morbidelli Roberto di Recanati (MC), Rep. n. 65770/15647, iscritta il 24/05/2010 a Macerata, RP n. 1710, RG n. 7805, a favore di _____ - _____ - p.p. 1/1, contro _____ - p.p. 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: €. 2.400.000,00; importo capitale: €. 1.200.000,00; durata ipoteca: 15 anni. La formalità è riferita solo ad immobili in Montecassiano (MC), Via Sant'Egidio, 5/A, Catasto Fabbricati F. 35: P.Illa 492, Sub. 1; P.Illa 492, Sub. 2.

3.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

3.4.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta accesso atti presso il Comune di Montecassiano (MC), effettuata dalla sottoscritta in data 30/10/2019, è emerso quanto segue.

Passando alla rispondenza urbanistica di *autorizzazione e/o concessione edilizia e permesso di agibilità* pertinenti le porzioni immobiliari in oggetto ricadenti in opificio industriale (*Catasto Fabbricati di Montecassiano, F. 35, P.Illa 492*) come sopra ubicato, la sottoscritta in seguito ad accertamenti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montecassiano, asserisce *che esse risultano urbanisticamente conformi alle normative vigenti in materia in quanto edificate in virtù delle sottoelencate autorizzazioni rilasciate dagli uffici dell'Amministrazione comunale di Montecassiano, ad eccezione di quanto specificato.*

Vedere in merito osservazioni conformità edilizia appresso riportate.

- *Autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili, prot. n. 545, del 24/03/1974, rilasciata a _____ " _____" costruzione stabilimento di prefabbricati precompressi sito in Località Villa Mattei – Zona industriale; abitabilità/agibilità non rilasciata;*
- *Concessione edilizia n. 1220, prot. n. 3206, Pratica edilizia n. 1157, del 19/01/1979, rilasciata alla Ditta _____*

- costruzione da adibire a locali per operai e uffici dello stabilimento di prefabbricati attiguo; *abitabilità/agibilità rilasciata in data 27/03/1981;*
- *Concessione edilizia n. 1283, prot. n. 1243, pratica n. 1157, del 17/09/1979, rilasciata alla Ditta*
 - variante alla Concessione edilizia n. 1220 del 19/01/1979 per modifiche esterne alle finestre senza mutamento della volumetria; *abitabilità/agibilità non rilasciata;*
- *Nulla Osta permesso di abitabilità/agibilità, pratica n. 1157, del 27/03/1981, rilasciata alla Ditta*
 - costruzione utilizzata come uffici-mensa per operai con relativi servizi igienici e spogliatoi sita in Sant'Egidio;
- *Concessione edilizia n. 2625, prot. n. 6305, Pratica n. 2330, del 01/12/1988, rilasciata alla Ditta*
 - installazione silos a servizio dell'opificio

abitabilità/agibilità non rilasciata.

3.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento al vigente strumento urbanistico vigente: variante Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R., la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto risulta la seguente :

- *l'area distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 35, Particella 492, ricade in "Zone Produttive " "DB" di completamento, soggetta alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: articolo 20*

3.5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

3.5.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Non sono state rilevate difformità, né internamente né esternamente all'opificio industriale in oggetto, ad eccezione di quanto segue.

Non è stato reperito agli atti dalla sottoscritta il permesso di abitabilità/agibilità pertinente detto

opificio industriale, in riferimento a: 1) Autorizzazione edilizia n. 545 del 24/03/1974 (Costruzione stabilimento); 2) Concessione edilizia n. 1283 del 17/09/1979 (variante Concessione edilizia n. 545 del 24/03/1974); 3) Concessione edilizia n. 2625 del 01/12/1988 (installazione silos). Pertanto l'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** tramite richiesta di relativo permesso di abitabilità/agibilità ed aggiornamento pratica edilizia, i cui costi di regolarizzazione – non essendo di facile determinazione – si possono prevedere per un importo pari a circa €. 2.500,00.

3.5.2. CONFORMITA' CATASTALE

Non rilevata nessuna criticità.

Pertanto l'immobile risulta **conforme**.

3.5.3. CONFORMITA' URBANISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

3.5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Non rilevata nessuna criticità; **conformità** titolarità/corrispondenza atti.

3.5.5. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

3.6. DESCRIZIONE GENERALE E DETTAGLIATA LOTTO 2 = (v. allegati: 2 doc. foto; 3 doc. catast.; 5 doc. urb.)

3.6.1. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi delle seguenti *porzioni immobiliari con corte esclusiva ricadenti in opificio industriale*, sito nel Comune di **Montecassiano (MC)**, **Località Sant'Egidio n. 5/A**, censite all'UTE di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano (MC):

- *locali PT ad uso opificio – F. 35, P.Illa 492, Sub. 2 - lettera "C";*
- *corte esclusiva a servizio dell'opificio suddetto – F. 35, P.Illa 492/2 - lettera "C".*

3.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: "intero opificio industriale – P.Illa 492"

Ubicazione, posizione ed esposizione

L'intera costruzione dell'opificio industriale, di cui ne sono porzione gli immobili di Lotto 2, ha in pianta forma regolare; si affaccia dal lato corto posto ad est su strada statale 77 denominata "Regina", mentre per gli altri lati è adiacente alla rimanente porzione dell'opificio di proprietà della ditta fallita e a "Fosso Restauro".

L'intero opificio industriale è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Montecassiano, ovvero in una zona pianeggiante avente destinazione urbanistica "Zona Produttiva – DB", la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un altrettanto ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in un contesto (Località Sant'Egidio) che si sviluppa lungo la strada statale 77, denominata "Regina", servito da ottime infrastrutture ed attività commerciali, da cui risultano facilmente raggiungibili i vicini centri di Macerata e di Recanati ed altri centri dell'entroterra maceratese, oltre il litorale adriatico e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la strada statale adriatica.

Finiture e caratteristiche

L'intero opificio industriale è stato costruito a partire dall'anno 1974 dall'Ing. Luigi Dignani su appezzamento di terreno acquistato dal medesimo nell'anno 1973. Tra gli anni 1979 e 1981 il fabbricato è stato oggetto di successive modifiche ed ampliamenti, tutti autorizzati, che hanno portato al completamento del manufatto edilizio nell'attuale complesso industriale dalla *superficie complessiva di mq. 13.940*, compresi i vari manufatti accessori esterni, realizzati per lo più in una delle due corti esclusive, oltre i servizi igienici e gli spogliatoi per gli operai realizzati internamente. Mai rinnovato nelle finiture e adeguato in parte nell'impiantistica alla normativa vigente in materia fino all'epoca del suo utilizzo – anno 2018 circa, presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione non del tutto soddisfacente quasi mediocre, poiché da tempo in parte in disuso, anche se si trova apparentemente in discrete condizioni di solidità statica.

Il corpo di fabbrica dell'opificio industriale è costituito complessivamente da un piano fuori terra (PT)

ad uso produttivo di materiali prefabbricati (travi e travetti). Detto piano terra è suddiviso catastalmente in due porzioni a cui sono state abbinata le due relative corti esclusive; esso ad oggi si presenta composto da un unico locale privo di divisori interni scandito dalla successione dei pilastri (n. 48) che ne definiscono in parte la struttura portante del manufatto. L'intero stabile presenta in prevalenza strutture portanti e pannellature con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed in metallo. La copertura è del tipo piana con solaio di laterizio e cemento e manto di copertura in gran parte con lastre di cemento. I paramenti nei fronti esterni hanno la finitura superficiale costituita da pannellature parte in listoni in cemento e parte in lamierino a doghe. Tutti gli infissi esterni – vi sono solo porte di accesso – sono in metallo. Il manufatto edilizio si sviluppa con un corpo di fabbrica che si eleva prevalentemente per un'altezza di ml. 6,58.

3.6.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 2 – P.LLA 492, SUB. 2

La porzione immobiliare, catastalmente identificata con la **particella 492, Sub. 2 – lettera "C"** – ubicata a nord dell'intero complesso industriale sopra descritto, comprende il piano terra con un ampio ed unico locale adibito a laboratorio artigianale – *superficie mq. 6.950,00* – ove la ditta fallita svolgeva internamente l'attività industriale per lavorazione e produzione di elementi prefabbricati (prevalentemente travi e travetti) e la corte esclusiva.

Non vi sono divisori interni ma solo colonne che definiscono, come si può evincere dalla documentazione fotografica, la struttura statica dell'intero stabile nel senso verticale. La porzione di stabile presenta, come la rimanente porzione, in prevalenza strutture portanti e pannellature con elementi prefabbricati in calcestruzzo ed in metallo. La copertura, come sopra detto, è del tipo piana con solaio di laterizio e cemento e manto di copertura in gran parte con lastre di cemento. I paramenti nei fronti esterni hanno la finitura superficiale costituita da pannellature parte in listoni in cemento e parte in lamierino a doghe. Tutti gli infissi esterni – vi sono solo porte di accesso – sono in metallo. Il manufatto edilizio si sviluppa con un corpo di fabbrica che si eleva prevalentemente per un'altezza di

ml. 6,58; è ben illuminato ed arieggiato. Finiture: nel piano di calpestio vi è solo massetto cementizio privo di sovrastante pavimentazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tra gli impianti tecnologici presenti: idrico ed elettrico, installati da tempo, adeguati e quindi conformi alla normativa vigente in materia, essendo l'opificio in parte in disuso da tempo.

Abbinata a detta unità immobiliare è la corte di uso esclusivo avente una *superficie complessiva pari a mq. 11.000*, direttamente accessibile dalla strada pubblica – strada statale 77 – tramite cancello automatico carrabile; detta corte risulta non asfaltata con uno strato di terriccio e veniva utilizzata dalla fallita ditta, in prevalenza, come sosta e spazio di manovra per autoveicoli, attrezzature e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività produttiva, oltre che di deposito dei materiali lavorati o da lavorare. Oggi detta corte versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, soprattutto per la presenza di abbondante vegetazione incolta che ad oggi ne ostruisce il passaggio sia pedonale che carrabile, essendo da tempo in disuso come parte della costruzione ad essa abbinata.

Confini: strada pubblica, Fosso Restauro, proprietà ditta fallita "Prefabbricati Dignani S.r.l.", salvo altri.

N.B.: Non si produce "Attestato di Prestazione Energetica" poiché non previsto dalla normativa vigente in materia trattandosi di edifici industriali ove le attività svolte al loro interno non necessitano di riscaldamento o climatizzazione.

3.7. CRITERIO STIMA E GIUDIZIO DI STIMA

3.7.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri:

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche; l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione; la posizione e l'esposizione; la presenza in prossimità di un fosso che permette l'approvvigionamento di acqua; la vetustà e il mediocre stato di conservazione e manutenzione dall'epoca di costruzione come l'intero stabile industriale in cui ricade detta porzione immobiliare; la*

caratterizzazione tipologica e strutturale; il grado di finiture esterne ed interne; gli impianti tecnologici tutti datati; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montecassiano (OMI); i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni;

- *la destinazione d'uso delle unità immobiliari con l'applicazione dei relativi coefficienti;*
- *il probabile valore di mercato degli immobili viene calcolato in funzione della loro superficie lorda ai fini della superficie commerciale (SUL);*
- *l'applicazione sull'intero valore di stima di una **decurtazione di €. 2.500,00** che tenga conto della regolarizzazione della rilevata difformità edilizia di cui sopra, i cui costi non sono ad oggi di non facile determinazione.*

3.7.2. GIUDIZIO DI STIMA

*La sottoscritta C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, considerati i documenti pubblici – planimetria catastale, progetto autorizzato e foto – ritiene che **il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ad essi, facenti parte del complesso industriale sito in Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio n. 5/A, sia il seguente, considerando un valore di €. 130,00/mq. per gli immobili ed €. 3,00 per la corte esclusiva.***

SVILUPPO VALUTAZIONE

Verranno applicati i seguenti coefficienti:

100% = Opificio industriale PT (P.Ila 492/2 – "C") = mq. 6.950,00 x 100% = mq. 6.950,00

per un totale di **mq. 6.950,00 = totale superficie commerciale**

valore di stima/mq. = €. 130,00/mq.(in riferimento ai criteri di cui sopra)

Valore di stima immobili = €. 130,00 x mq. 6.950,00 = €. 903.500,00

Corte esclusiva (P.Ila 492/2 – "C") = mq. 11.000,00

Valore di stima corte esclusiva = €. 3,00 x mq 11.000 = €. 33.000,00 che va sommato al valore di stima

precedente

Totale valore di stima = €. 936.500,00

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL VALORE

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare una decurtazione al valore totale di cui sopra, pari ad €.
2.500,00, tale da inglobare la difformità edilizia rilevata sopra descritta.

Applicazione decurtazione = €. 2.500,00:

€. 936.500,00 - €. 2.500,00 = €. 934.000,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) = **€. 934.000,00**

LOTTO 2			
Opificio industriale: Località Sant'Egidio, 5/A - Montecassiano (MC) – C.F: Foglio 35			
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>Superficie/mq</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale importo €</i>
<i>Opificio PT – 492/2 "C"</i>	6.950,00	130,00	903.500,00
<i>Corte esclusiva – 492/2 C</i>	11.000,00	3,00	33.000,00
<i>Totale valore stima</i>			936.500,00
<i>Applicaz. decurt.</i>		2.500,00	934.000,00
<i>Valore di mercato</i>			934.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto nello stato di fatto e di diritto = € 934.000,00

4. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 3: v. doc. allegati 2 (foto) - 3 (catast) – 6-7 (urb) - 8 (ipotec) - 10 (APE)

4.1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILIARI

4.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Porzioni immobiliari ricadenti in fabbricato urbano con corte comune, sito nel Comune di
Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, denunziato all'UTE di Macerata – Catasto Fabbricati di
Montecassiano, come segue:

- **Foglio 39, Particella 431, Sub. 17** – con abbinato lastrico esclusivo di mq. 34 (P.Illa 431/17): Piano Primo – Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Rendita Euro 253,06 – variazione toponomastica del 09/11/2015, derivante da inserimento in visura dei dati di superficie; **N.B.:** la suddetta P.Illa 431/17 deriva dalla soppressione di P.Illa 431/7 (area urbana) che ha originato, tra l'altro, detta P.Illa 431/17;
- Beni comuni non censibili: F. 39, P.Illa 431, Sub. 1 (corte di mq. 72, vano scala, cavedio).
Confini: corte comune, scala comune, lastrico solare (P.Illa 431/21), salvo altri.

2.1.2. ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare distinto al **Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 35, Particella 431, Sub. 17** risulta a tutto il 17 ottobre 2019 intestato:

/1

4.2. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

4.2.1 ATTUALE PROPRIETA'

- – p.p.
1/1 – in forza di Atto trasformazione di società del 19/05/2009, Rep. n. 36213/10481, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritto il 08/06/2009 a Macerata, RP n. 5369, RG n. 9018. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.Illa 431, Sub. 17.

4.2.2 PRECEDENTE PROPRIETA'

-
-
- 1/1, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 31/01/2008, Rep. n. 34295/9252, atto mutamento di denominazione o ragione sociale, a firma del

Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritta il 07/03/2008 a Macerata, RP n. 2726, RG n. 4201. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.Illa 431/17 (dal 31/01/2008 al 19/05/2009).

4.3. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- *Non risultano ad oggi a carico della ditta fallita gravami e formalità pregiudizievoli sulla particella 431, Sub. 17 del foglio 39 di Montecassiano – Catasto Fabbricati.*

4.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

4.4.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta accesso atti presso il Comune di Montecassiano (MC), effettuata in data 30/10/2019, è emerso quanto segue.

In *allegato 6* si produce la relativa documentazione reperita agli atti.

Passando alla rispondenza urbanistica di *autorizzazione e/o concessione edilizia e permesso di agibilità* pertinenti le porzioni immobiliari in oggetto ricadenti in fabbricato urbano (*Catasto Fabbricati di Montecassiano, F. 39, P.Illa 431*) come sopra ubicato, la sottoscritta in seguito ad accertamenti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montecassiano in data 30/10/2019, asserisce *che esse risultano urbanisticamente conformi alle normative vigenti in materia in quanto edificate in virtù delle sottoelencate autorizzazioni rilasciate dagli uffici dell'Amministrazione comunale di Montecassiano, ad eccezione di quanto specificato.*

- *Concessione edilizia n. 3057, prot. n. 10276, pratica n. 2648, rilasciata a*

..... - costruzione di due edifici commerciali attigui in Via Vincenzoni - Lotti 5 e 6; abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);

- *Concessione edilizia n. 3960, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta*

..... in data 23/09/1999,

– laori di completamento di porzione del piano interrato di un edificio

commerciale; *abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);*

- *Concessione edilizia n. 4323, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta*

in data 22/10/2002,

– laori di variante concessione edilizia n. 3057/1992 del 28/02/1992;

abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);

- *Domanda di agibilità, prot. n. 6979 del 30/04/2004, inoltrata dalla Ditta*

*– rilascio certificato di agibilità in rif. a: Concessione ed. n. 3960 del 23/09/1999; Concessione ed. n. 4323 del 22/10/2002; Concessione ed. n. 4096 del 11/03/2004 per porzione di fabbricato di civile abitazione Interni n. 1-2-3-4 Piano primo i cui lavori sono stati ultimati in data 28/04/2004; *abitabilità non rilasciata.**

4.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento al vigente strumento urbanistico vigente: variante Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R., la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto risulta la seguente :

- *l'area distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano, **Foglio 39, Particella 431**, ricade in "Zone Commerciali di espansione "DC", soggetta alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: articolo 22.*

4.5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

4.5.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Non sono state rilevate in generale difformità, ad eccezione di quanto segue.

Difformità rilevate: 1) il piano primo è stato frazionato in più unità, pertanto l'unità immobiliare in oggetto (P.lla 431, Sub. 17) deriva dal frazionamento di una unità in due rispetto al progetto approvato; 2) in detta unità è stato realizzato un servizio igienico non esistente nel progetto approvato; 3) a detta unità è stato abbinato un lastrico solare di mq. 34. Pertanto l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, per variante planimetria progetto approvato tramite

aggiornamento planimetria, i cui costi previsti sono di circa **€. 1.000,00** e i cui tempi tecnici previsti sono minimi con bassa criticità.

Non è stato reperito agli atti dalla sottoscritta il *permesso di abitabilità* pertinente il fabbricato ove ricadono le porzioni immobiliari in oggetto. Tuttavia come sopra riportato, *essendo stata presentata domanda di agibilità, in data 30/04/2004 al prot. n. 6979, dalla ditta*

e non avendo il Comune di Montecassiano richiesto alcuna integrazione di documentazione e non avendo fatto alcuna eccezione, l'immobile deve ritenersi agibile per silenzio-assenso. Pertanto l'immobile dovrà ritenersi **conforme**.

4.5.2. CONFORMITA' CATASTALE

Non rilevata nessuna criticità.

Pertanto l'immobile risulta **conforme**.

4.5.3. CONFORMITA' URBANISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

4.5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Non rilevata nessuna criticità: **conformità** titolarità/corrispondenza atti.

4.5.5. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

4.6. DESCRIZIONE GENERALE E DETTAGLIATA LOTTO 3 = (v. allegati: 2-4-6-10)

4.6.1. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi delle seguenti *porzioni immobiliari con corte lastrico solare esclusivo ricadenti in fabbricato urbano*, sito nel Comune di **Montecassiano (MC)**, **Via Vincenzoni n. 9**, censite all'UTE di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano (MC):

- *unità immobiliare P1 ad uso civile abitazione con lastrico solare esclusivo di mq. 34 – Foglio 39, Particella 431, Sub. 17; beni comuni non censibili: P.Illa 431, Sub. 1 (corte, scala, cavedio)*

4.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: “intero fabbricato urbano – P.Ila 431”

Ubicazione, posizione ed esposizione

L'intera costruzione, di cui ne sono porzione gli immobili di Lotto 3, ha in pianta forma regolare e si affaccia da un lato su strada pubblica e per i restanti lati prevalentemente su edifici dalla medesima tipologia di altra proprietà.

L'intero fabbricato è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Montecassiano, ovvero in una zona pianeggiante avente destinazione urbanistica “Zona Commerciale in espansione” ai sensi del vigente P.R.G., la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un altrettanto ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in un contesto (Località Sant'Egidio) che si sviluppa lungo la strada statale 77 denominata “Regina” servito da ottime infrastrutture ed attività commerciali, da cui risultano facilmente raggiungibili i vicini centri di Macerata e di Recanati ed altri centri dell'entroterra maceratese, oltre il litorale adriatico e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la strada statale adriatica.

Finiture e caratteristiche

L'intero stabile commerciale è stato costruito a partire dall'anno 1992 variato e ultimato tra gli anni 1999, 2002 e 2004, il tutto autorizzato, che ha portato al completamento del manufatto edilizio nell'attuale stabile commerciale. Presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione buono, poiché la costruzione è recente nel tempo.

Il corpo di fabbrica comprende tre piani: due fuori terra (PT-P1) ed uno interrato (S2). Il piano terra è composto da tre locali adibiti a negozio; il piano primo comprende tre unità immobiliari ad uso civile abitazione; al piano interrato vi sono locali ad uso prevalentemente deposito ad eccezione di un negozio. L'accesso alle unità è garantito tramite spazi condominiali e/o esclusivo.

Il manufatto, costruito di recente tra gli anni 1999-2004 con l'ausilio di sistemi tradizionali, presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione ottimo; ha le strutture portanti verticali e

orizzontali in c.a. con solai di piano in latero-cemento, le tamponature e le tramezzature in laterizio, la copertura è del tipo piana coibentata; i paramenti nei fronti esterni sono esclusivamente rivestiti in laterizio lasciato a vista; i parapetti a protezione dei balconi sono in calcestruzzo; le finestre hanno infissi in alluminio e forniti di vetri termici e sistema di oscuramento con persiane in p.v.c. di colore verde.

4.6.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 3 – P.LLA 431, SUB. 17

L'unità abitativa visionata personalmente dalla sottoscritta alla presenza del conduttore signor Ciobanu Ion, catastalmente identificata con la **particella 431, Sub. 17**, ubicata a sud dell'intero stabile commerciale sopra descritto, è accessibile al piano terra in virtù di spazi condominiali (corte, vano scala sfornito d'impianto ascensore – P.lla 431/1), si sviluppa al piano primo (*superficie mq. 66*) con un ampio ambiente che funge da cucina e soggiorno, il quale a sua volta immette nella zona notte, servita da un W.C., composta da una camera e una cameretta. Detti vani comunicano a sud con un balcone (*sup. mq. 18*) e a nord con un lastrico solare (*sup. mq. 34*). Presenta nel complesso un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Finiture. Pavimenti in prevalenza in ceramica compreso il rivestimento del bagno; finestre con infissi in alluminio dotati di vetri termici e persiane in p.v.c. Gli impianti tecnologici sono tutti presenti ad eccezione del climatizzatore: elettrico, idrico-sanitario e termico con caldaia alimentata a gas-metano con caloriferi, installati ai sensi della vigente normativa in materia e conformi ad essa. I vani sono tutti ben illuminati ed arieggiati con un'altezza di ml. 2,86.

Abbinato a detta unità immobiliare è il lastrico solare di uso esclusivo avente una *superficie complessiva di mq. 34,00*, accessibile dal lato nord, a sua volta attiguo al lastrico solare dell'intero piano primo (P.lla 431/21).

L'immobile è stato concesso dalla Ditta fallita in locazione al signor _____ al _____, rinnovabile alle condizioni del contratto stipulato.

Confini: strada pubblica, vano scala comune, lastrico solare (P.lla 431/21), salvo altri.

Si produce in *allegato 10* "Attestato di Prestazione Energetica":

CLASSE ENERGETICA: F (241,34 KWh/mq/anno); Certificazione APE N. 57361, Reg. in data 15/01/2020

4.7. CRITERIO STIMA E GIUDIZIO DI STIMA

4.7.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri:

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche; l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione; la posizione e l'esposizione; la recente costruzione dell'immobile e il buono stato di conservazione e manutenzione; la caratterizzazione tipologica e strutturale; il grado di finiture esterne ed interne; gli impianti tecnologici installati, ad eccezione del climatizzatore, tutti conformi alla normativa vigente in materia; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montecassiano (OMI); i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni;*
- *la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari con l'applicazione dei relativi coefficienti;*
- *il probabile valore di mercato degli immobili viene calcolato in funzione della loro superficie lorda ai fini della superficie commerciale (SUL);*
- *l'applicazione sull'intero valore di stima di una **decurtazione di €. 1.000,00 circa** che tenga conto della regolarizzazione delle difformità rilevate (edilizia) di cui sopra.*

4.7.2. GIUDIZIO DI STIMA

*La sottoscritta C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, considerati i documenti pubblici – planimetria catastale, progetto autorizzato e foto – ritiene che **il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ad essi, facenti parte del complesso industriale sito in Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, sia il seguente, considerando un valore di €.** 600,00/mq.*

SVILUPPO VALUTAZIONE CONSISTENZA COMMERCIALE

Verranno applicati i seguenti indici alla consistenza:

100% = Abitazione P1 (P.Ila 431/17) = mq. 66,00 x 100% = mq. 66,00

50% = balcone P1 (P.Ila 431/17) = mq 18,00 x 50% = mq. 9,00

30% = lastrico solare (P.Ila 431/17) = mq. 34,00 x 30% = mq. 10,20

per un totale di **mq. 85,20 = totale superficie commerciale**

valore di stima/mq. = €. 600,00/mq.(in riferimento ai criteri di cui sopra)

Valore di stima immobili = €. 600,00 x mq. 85,20 = €. 51.120,00

Totale valore di stima = €. 51.120,00

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL VALORE

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare l'importo di decurtazione al valore totale di cui sopra, pari ad €. 1.000,00, per la difformità edilizia sopra rilevata.

Applicazione **decurtazione = €. 1.000,00:**

€. 51.120,00 - €. 1.000,00 = €. 50.120,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) = **€. 50.100,00 arr.**

LOTTO 3			
Unità abitativa: Via Vincenzoni, 9 - Montecassiano (MC) – C.F. F. 39, P.Ila 431, Sub. 17			
<i>Descrizione</i>	<i>Consistenza comm.</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale importo €</i>
<i>Abitazione P1 – 431/17</i>	85,20	600,00	51.120,00
<i>Applicaz. decurt.</i>		1.000,00	50.120,00
<i>Valore di mercato</i>			arr. 50.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto nello stato di fatto e di diritto = € 50.100,00 arr.

5. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 4: v. doc. allegati 2 (foto) - 4 (catast) -6-7 (urban) - 8 (ipotec) - 11 (APE)

5.1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILIARI

5.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

*Porzioni immobiliari ricadenti in fabbricato urbano con corte comune, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, denunciato all'U.T.E. di Macerata – **Catasto Fabbricati** di Montecassiano, come segue:*

- **Foglio 39, Particella 431, Sub. 19** – con abbinato lastrico esclusivo di mq. 34 (P.Illa 431/19): Piano Primo – Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Rendita Euro 253,06 – variazione del 09/11/2015, derivante da inserimento in visura dei dati di superficie; **N.B.:** la suddetta P.Illa 431/19 deriva dalla soppressione di P.Illa 431/7 (area urbana) che ha originato, tra l'altro, detta P.Illa 431/19;
- *Beni comuni non censibili: F. 39, P.Illa 431, Sub. 1 (corte di mq. 72, vano scala, cavedio).*

Confini: corte comune, scala comune, lastrico solare (P.Illa 431/21), salvo altri.

5.1.2. ATTUALE INTESAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare distinto al **Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 39, Particella 431, Sub. 19** risulta a tutto il 17 ottobre 2019 intestato:

5.2. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

5.2.1 ATTUALE PROPRIETA'

- p.p.

1/1 – in forza di Atto trasformazione di società del 19/05/2009, Rep. n. 36213/10481, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritto il 08/06/2009 a Macerata, RP n. 5369, RG n. 9018. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.Illa 431, Sub. 19.

5.2.2 PRECEDENTE PROPRIETA'

- p.p.

1/1 (dal 29/04/2004 al 31/01/2008);

•

1/1, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 31/01/2008, Rep. n. 34295/9252, atto mutamento di denominazione o ragione sociale, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritta il 07/03/2008 a Macerata, RP n. 2726, RG n. 4201. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.lla 431/17 (dal 31/01/2008 al 19/05/2009).

5.3. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- *Non risultano gravami e formalità pregiudizievoli a carico della Ditta fallita sulla particella 431, Sub. 19 del foglio 39 di Montecassiano – Catasto Fabbricati.*

5.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

5.4.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta accesso atti presso il Comune di Montecassiano (MC), effettuata dalla sottoscritta in data 30/10/2019, è emerso quanto segue.

Passando alla rispondenza urbanistica di *autorizzazione e/o concessione edilizia e permesso di agibilità* pertinenti le porzioni immobiliari in oggetto ricadenti in fabbricato urbano (*Catasto Fabbricati di Montecassiano, F. 39, P.lla 431*) come sopra ubicato, la sottoscritta in seguito ad accertamenti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montecassiano in data 30/10/2019, asserisce *che esse risultano urbanisticamente conformi alle normative vigenti in materia in quanto edificate in virtù delle sottoelencate autorizzazioni rilasciate dagli uffici dell' Amministrazione comunale di Montecassiano, ad eccezione di quanto specificato.*

- *Concessione edilizia n. 3057, prot. n. 10276, pratica n. 2648, rilasciata a*

in data 28/02/1992 – costruzione di due edifici commerciali attigui in Via

Vincenzoni - Lotti 5 e 6; abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);

- *Concessione edilizia n. 3960, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta*

, in data 23/09/1999,

– laori di completamento di porzione del piano interrato di un edificio commerciale; *abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);*

- *Concessione edilizia n. 4323, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta*

in data 22/10/2002,

– laori di variante concessione edilizia n. 3057/1992 del 28/02/1992; *abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);*

- *Domanda di agibilità, prot. n. 6979 del 30/04/2004, inoltrata dalla Ditta*

rilascio certificato di agibilità in rif. a: Concessione ed. n. 3960 del 23/09/1999; Concessione ed. n. 4323 del 22/10/2002; Cconcessione ed. n. 4096 del 11/03/2004 per porzione di fabbricato di civile abitazione interni n. 1-2-3-4 Piano primo i cui lavori sono stati ultimati in data 28/04/2004; *abitabilità non rilasciata.*

5.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento al vigente strumento urbanistico vigente: variante Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R., la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto risulta la seguente :

- *l'area distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 39, Particella 431, ricade in "Zone Commerciali di espansione "DC", soggetta alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: articolo 22.*

5.5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

5.5.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Non sono state rilevate in generale difformità, ad eccezione di quanto segue.

Difformità rilevate: 1) il piano primo è stato frazionato in più unità, pertanto l'unità immobiliare in oggetto (P.lla 431/19) deriva dal frazionamento di una unità in due rispetto al progetto approvato; 2) in detta unità è stato realizzato un servizio igienico non esistente nel progetto approvato; 3) a detta

unità è stato abbinato un lastrico solare di mq. 34. Pertanto l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, per variante planimetria progetto approvato tramite aggiornamento planimetria, i cui costi previsti sono di circa € **1.000,00** e i cui tempi tecnici previsti sono minimi con bassa criticità.

Non è stato reperito agli atti dalla sottoscritta il *permesso di abitabilità* pertinente il fabbricato ove ricadono le porzioni immobiliari in oggetto. Tuttavia come sopra riportato, *essendo stata presentata domanda di agibilità, in data 30/04/2004 al prot. n. 6979, dalla ditta*

e non avendo il Comune di Montecassiano richiesto alcuna integrazione di documentazione e non avendo fatto alcuna eccezione, l'immobile deve ritenersi agibile per silenzio-assenso. Pertanto l'immobile dovrà ritenersi **conforme**.

5.5.2. CONFORMITA' CATASTALE

Non rilevata nessuna criticità.

Pertanto l'immobile risulta **conforme**.

5.5.3. CONFORMITA' URBANISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

5.5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Non rilevata nessuna criticità: **conformità** titolarità/corrispondenza atti.

5.5.5. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

5.6. DESCRIZIONE GENERALE E DETTAGLIATA LOTTO 4 = (v. *alegati*: 2-4-6-7-11)

5.6.1. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi delle seguenti *porzioni immobiliari con corte lastrico solare esclusivo ricadenti in fabbricato urbano*, sito nel Comune di **Montecassiano** (MC), **Via Vincenzoni n. 9**, censite all'UTE di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano (MC):

- *unità immobiliare P1 ad uso civile abitazione con lastrico solare esclusivo di mq. 34 – Foglio 39,*

Particella 431, Sub. 19; beni comuni non censibili: P.Ila 431, Sub. 1 (corte, scala, cavedio)

5.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: “intero fabbricato urbano – P.Ila 431”

Ubicazione, posizione ed esposizione

L'intera costruzione, di cui ne sono porzione gli immobili di Lotto 4, ha in pianta forma regolare e si affaccia da un lato su strada pubblica e per i restanti lati prevalentemente su edifici della medesima tipologia di altra proprietà.

L'intero fabbricato è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Montecassiano, ovvero in una zona pianeggiante avente destinazione urbanistica “Zona Commerciale in espansione” ai sensi del vigente P.R.G., la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un altrettanto ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in un contesto (Località Sant'Egidio) che si sviluppa lungo la strada statale 77 denominata “Regina” servita da ottime infrastrutture ed attività commerciali, da cui risultano facilmente raggiungibili i vicini centri di Macerata e di Recanati ed altri centri dell'entroterra maceratese, oltre il litorale adriatico e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la strada statale adriatica.

Finiture e caratteristiche

L'intero stabile commerciale è stato costruito a partire dall'anno 1992 variato e ultimato tra gli anni 1999, 2002 e 2004, il tutto autorizzato, che ha portato al completamento del manufatto edilizio nell'attuale stabile commerciale. Presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione buono, poiché la costruzione è recente nel tempo.

Il corpo di fabbrica comprende tre piani: due fuori terra (PT-P1) ed uno interrato (S2). Il piano terra è composto da tre locali adibiti a negozio; il piano primo comprende tre unità immobiliari ad uso civile abitazione; al piano interrato vi sono locali ad uso prevalentemente deposito ad eccezione di un negozio. L'accesso alle unità è garantito tramite spazi condominiali e/o esclusivo.

Il manufatto, costruito di recente tra gli anni 1999 e 2004 con l'ausilio di sistemi tradizionali, presenta

nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione ottimo; ha le strutture portanti verticali e orizzontali in c.a. con solai di piano in latero-cemento, le tamponature e le tramezzature in laterizio, la copertura è del tipo piana coibentata; i paramenti nei fronti esterni sono esclusivamente rivestiti in laterizio lasciato a vista; i parapetti a protezione dei balconi sono in calcestruzzo; le finestre hanno infissi in alluminio e forniti di vetri termici e sistema di oscuramento con persiane in p.v.c. di colore verde.

5.6.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 4 – P.LLA 431, SUB. 19

L'unità abitativa visionata personalmente dalla sottoscritta alla presenza catastalmente identificata con la **particella 431, Sub. 19**, ubicata a sud dell'intero stabile commerciale sopra descritto, è accessibile al piano terra in virtù di spazi condominiali (corte, vano scala sfornito d'impianto ascensore – P.lla 431/1), si sviluppa al piano primo (*superficie mq. 66*) con un ampio ambiente che funge da cucina e soggiorno, il quale a sua volta immette nella zona notte, servita da un W.C., composta da una camera e una cameretta. Detti vani comunicano a sud con un balcone (*sup. mq. 14*) e a nord con un lastrico solare (*sup. mq. 34*). Presenta nel complesso un ottimo stato di manutenzione e conservazione. Finiture: Pavimenti in prevalenza in ceramica e gres compreso il rivestimento del bagno; finestre con infissi in alluminio dotati di vetri termici e persiane in p.v.c. Gli impianti tecnologici sono tutti presenti ad eccezione del climatizzatore: elettrico, idrico-sanitario e termico con caldaia alimentata a gas-metano con caloriferi, installati ai sensi della vigente normativa in materia e conformi ad essa. I vani sono tutti ben illuminati ed arieggiati con un'altezza di ml. 2,86. Abbinato a detta unità immobiliare è il lastrico solare di uso esclusivo avente una *superficie complessiva di mq. 34,00*, accessibile dal lato nord, a sua volta attiguo al lastrico solare dell'intero piano primo (P.lla 431/21).

Confini: strada pubblica, vano scala comune, lastrico solare (P.lla 431/21), salvo altri.

Si produce in *allegato 10* "Attestato di Prestazione Energetica":

CLASSE ENERGETICA: F (206,14 KWh/mq/anno); Certificazione APE N. 57381, Reg. in data 15/01/2020

5.7. CRITERIO STIMA E GIUDIZIO DI STIMA

5.7.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri:

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche; l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione; la posizione e l'esposizione; la recente costruzione dell'immobile e il buono stato di conservazione e manutenzione; la caratterizzazione tipologica e strutturale; il grado di finiture esterne ed interne; gli impianti tecnologici installati, ad eccezione del climatizzatore, tutti conformi alla normativa vigente in materia; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montecassiano (OMI); i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni;*
- *la destinazione d'uso delle porzioni immobiliari con l'applicazione dei relativi coefficienti;*
- *il probabile valore di mercato degli immobili viene calcolato in funzione della loro superficie lorda ai fini della superficie commerciale (SUL);*
- *l'applicazione sull'intero valore di stima di una **decurtazione di €. 1.000,00 circa** che tenga conto della regolarizzazione delle difformità rilevate (edilizia) di cui sopra.*

5.7.2. GIUDIZIO DI STIMA

*La sottoscritta C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, considerati i documenti pubblici – planimetria catastale, progetto autorizzato e foto – ritiene che **il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ad essi, facenti parte del complesso industriale sito in Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, sia il seguente, considerando un valore di €. 600,00/mq.***

SVILUPPO VALUTAZIONE CONSISTENZA COMMERCIALE

Verranno applicati i seguenti indici alla consistenza:

100% = Abitazione P1 (P.Ila 431/19) = mq. 66,00 x 100% = mq. 66,00

50% = balcone P1 (P.Ila 431/17) = mq 14,00 x 50% = mq. 7,00

30% = lastrico solare (P.Ila 431/17) = mq. 34,00 x 30% = mq. 10,20

per un totale di **mq. 83,20 = totale superficie commerciale**

valore di stima/mq. = €. 600,00/mq.(in riferimento ai criteri di cui sopra)

Valore di stima immobili = €. 600,00 x mq. 83,20 = €. 49.920,00

Totale valore di stima = €. 49.920,00

DECURTAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL VALORE

La sottoscritta ha ritenuto opportuno applicare l'importo di decurtazione al valore totale di cui sopra, pari ad €. 1.000,00, per la difformità edilizia sopra rilevata.

Applicazione **decurtazione = €. 1.000,00:**

€. 49.920,00 - €. 1.000,00 = €. 48.920,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) = **€. 48.900,00 arr.**

LOTTO 4			
Unità abitativa: Via Vincenzoni, 9 - Montecassiano (MC) – C.F. F. 39, P.Ila 431, Sub. 19			
<i>Descrizione</i>	<i>Consistenza comm.</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale importo €</i>
<i>Abitazione P1 – 431/19</i>	83,20	600,00	49.920,00
<i>Applicaz. decurt.</i>		1.000,00	48.920,00
<i>Valore di mercato</i>			arr. 48.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto nello stato di fatto e di diritto = € 48.900,00 arr.

6. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 5: v. doc. allegati 2 (foto) - 4 (catast) – 6-7 (urbanist) - 8 (ipotec)

6.1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILIARI

6.1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Porzione immobiliare ricadente in fabbricato urbano con corte comune, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, denunciato all'U.T.E. di Macerata – Catasto Fabbricati di Montecassiano, come segue:

- **Foglio 39, Particella 431, Sub. 21:** Piano Primo – Lastrico solare – Consistenza mq 1.121 – variazione toponomastica del 24/02/2011, prot. n. MC0059700 in atti dal 24/02/2011 – variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 37552.1/2011); **N.B.:** la suddetta P.lla 431/21 deriva dalla soppressione di P.lla 431/7 (area urbana) che ha originato, tra l'altro, detta P.lla 431/21;
- Beni comuni non censibili: F. 39, P.lla 431, Sub. 1 (corte di mq. 72, vano scala, cavedio).

Confini: corte comune su più lati, scala comune, salvo altri.

6.1.2. ATTUALE INTESAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare distinto al **Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 39, Particella 431, Sub. 21** risulta a tutto il 17 ottobre 2019 intestato:

6.2. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA'

6.2.1 ATTUALE PROPRIETA'

- – p.p.
1/1 – in forza di Atto trasformazione di società del 19/05/2009, Rep. n. 36213/10481, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritto il 08/06/2009 a Macerata, RP n. 5369, RG n. 9018. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.lla 431, Sub. 19.

6.2.2 PRECEDENTE PROPRIETA'

-
c. 1/1 (dal 29/04/2004 al 31/01/2008);

•

p. 1/1, in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 31/01/2008, Rep. n. 34295/9252, atto mutamento di denominazione o ragione sociale, a firma del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC), trascritta il 07/03/2008 a Macerata, RP n. 2726, RG n. 4201. Il titolo è riferito, tra l'altro, ad immobile in Montecassiano, Catasto Fabbricati, F. 39, P.IIa 431/17 (dal 31/01/2008 al 19/05/2009).

6.3. GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- *Non risultano ad oggi a carico della Ditta fallita gravami e formalità pregiudizievoli sulla particella 431, Sub. 21 del foglio 39 di Montecassiano – Catasto Fabbricati.*

6.4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.4.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalla richiesta accesso atti presso il Comune di Montecassiano (MC), effettuata dalla sottoscritta in data 30/10/2019, è emerso quanto segue.

Passando alla rispondenza urbanistica di *autorizzazione e/o concessione edilizia e permesso di agibilità* pertinenti la porzione immobiliare in oggetto ricadente in fabbricato urbano (*Catasto Fabbricati di Montecassiano, F. 39, P.IIa 431*) come sopra ubicato, la sottoscritta in seguito ad accertamenti effettuati personalmente presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Montecassiano in data 30/10/2019, asserisce *che essa risulta urbanisticamente conforme alle normative vigenti in materia in quanto edificata in virtù delle sottoelencate autorizzazioni rilasciate dagli uffici dell' Amministrazione comunale di Montecassiano.*

- *Concessione edilizia n. 3057, prot. n. 10276, pratica n. 2648, rilasciata a*

, in data 28/02/1992 – costruzione di due edifici commerciali attigui in Via Vincenzoni - Lotti 5 e 6; abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);

- *Concessione edilizia n. 3960, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta "*

in data 23/09/1999,

– laori di completamento di porzione del piano interrato di un edificio commerciale; *abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);*

- *Concessione edilizia n. 4323, Pratica edilizia n. 2648, rilasciata alla Ditta*

– laori di variante concessione edilizia n. 3057/1992 del 28/02/1992; *abitabilità non rilasciata (v. appresso domanda di agibilità del 30/04/2004);*

- *Domanda di agibilità, prot. n. 6979 del 30/04/2004, inoltrata dalla Ditta*

– rilascio certificato di agibilità in rif. a: Concessione ed. n. 3960 del 23/09/1999; Concessione ed. n. 4323 del 22/10/2002; Concessione ed. n. 4096 del 11/03/2004 per porzione di fabbricato di civile abitazione interni n. 1-2-3-4 Piano primo i cui lavori sono stati ultimati in data 28/04/2004; *abitabilità non rilasciata.*

6.4.2. SITUAZIONE URBANISTICA

In riferimento al vigente strumento urbanistico vigente: variante Piano Regolatore Generale in adeguamento al P.P.A.R., la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto risulta la seguente :

- *l'area distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 39, Particella 431, ricade in "Zone Commerciali di espansione "DC", soggetta alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione: articolo 22.*

6.5. GIUDIZI DI CONFORMITA'

6.5.1. CONFORMITA' EDILIZIA

Non rilevata nessuna difformità, ad eccezione di quanto segue.

Non è stato reperito agli atti dalla sottoscritta il *permesso di abitabilità* pertinente il fabbricato ove ricadono le porzioni immobiliari in oggetto. Tuttavia come sopra riportato, *essendo stata presentata domanda di agibilità, in data 30/04/2004 al prot. n. 6979, dalla ditta* "

, e non avendo il Comune di Montecassiano richiesto alcuna integrazione di documentazione e non avendo fatto alcuna eccezione, l'immobile deve ritenersi agibile per silenzio-assenso. Pertanto l'immobile dovrà ritenersi **conforme**.

6.5.2. CONFORMITA' CATASTALE

Non rilevata nessuna criticità.

Pertanto l'immobile risulta **conforme**.

6.5.3. CONFORMITA' URBANISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile risulta **conforme**.

6.5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Non rilevata nessuna criticità: **conformità** titolarità/corrispondenza atti.

6.5.5. CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Non rilevata nessuna criticità: l'immobile è privo di impianti; risulta **conforme**.

6.6. DESCRIZIONE GENERALE E DETTAGLIATA LOTTO 5 = (v. all.ti: 2 doc. foto; 4 doc. catast.; 6-7 doc. urb.)

6.6.1. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di *porzione immobiliare costituita da lastrico solare ricadente in fabbricato urbano*, sito nel Comune di **Montecassiano (MC)**, **Via Vincenzoni n. 9**, censite all'U.T.E. di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano (MC):

- *lastrico solare P1 di mq. 1.121 – Foglio 39, Particella 431, Sub. 21; bene comune non c. (P.Ila 431/1)*

6.6.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA: "intero fabbricato urbano – P.Ila 431"

Ubicazione, posizione ed esposizione

L'intera costruzione, di cui ne sono porzione gli immobili di Lotto 5, ha in pianta forma regolare e si affaccia da un lato su strada pubblica e per i restanti lati prevalentemente su edifici dalla medesima tipologia di altra proprietà.

L'intero fabbricato è ubicato in zona periferica rispetto al centro di Montecassiano, ovvero in una zona

pianeggiante avente destinazione urbanistica "Zona Commerciale in espansione" ai sensi del vigente P.R.G., la cui posizione ed ubicazione possono definirsi ottimali conseguendo, quindi, un altrettanto ottimo grado di commerciabilità. Infatti detta zona risulta inserita in un contesto (Località Sant'Egidio) che si sviluppa lungo la strada statale 77 denominata "Regina" servito da ottime infrastrutture ed attività commerciali, da cui risultano facilmente raggiungibili i vicini centri di Macerata e di Recanati ed altri centri dell'entroterra maceratese, oltre il litorale adriatico e le principali vie di comunicazione – l'autostrada A14 e la strada statale adriatica.

Finiture e caratteristiche

L'intero stabile commerciale è stato costruito a partire dall'anno 1992 , variato e ultimato tra gli anni 1999, 2002 e 2004, il tutto autorizzato, che ha portato al completamento del manufatto edilizio nell'attuale stabile commerciale. Presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione buono, poiché la costruzione è recente nel tempo.

Il corpo di fabbrica comprende tre piani: due fuori terra (PT-P1) ed uno interrato (S2). Il piano terra è composto da tre locali adibiti a negozio; il piano primo comprende tre unità immobiliari ad uso civile abitazione; al piano interrato vi sono locali ad uso prevalentemente deposito ad eccezione di un negozio. L'accesso alle unità è garantito tramite spazi condominiali e/o esclusivo.

Il manufatto, costruito di recente tra gli anni 1999 e 2004 con l'ausilio di sistemi tradizionali, presenta nel complesso uno stato di manutenzione e conservazione ottimo; ha le strutture portanti verticali e orizzontali in c.a. con solai di piano in latero-cemento, le tamponature e le tramezzature in laterizio, la copertura è del tipo piana colbentata; i paramenti nei fronti esterni sono esclusivamente rivestiti in laterizio lasciato a vista; i parapetti a protezione dei balconi sono in calcestruzzo; le finestre hanno infissi in alluminio e forniti di vetri termici e sistema di oscuramento con persiane in p.v.c. di colore verde.

6.6.3. DESCRIZIONE DETTAGLIATA LOTTO 5 – P.LLA 431, SUB. 21

Il lastrico solare al piano primo, visionato personalmente dalla sottoscritta alla presenza dell'Ing. Luca Dignani, catastalmente identificato con la **particella 431, Sub. 21**, ubicato a nord dell'intero stabile commerciale sopra descritto, è accessibile al piano terra in virtù di spazi condominiali (corte, vano scala sfornito d'impianto ascensore – P.Ila 431/1), si sviluppa al piano primo con una *superficie mq. 1.121*. Esso funge da copertura del piano sottostante (PT); è delimitato tramite cancelli in metallo dalle proprietà attigue. Finiture: presenta massetto cementizio con sovrastante pavimentazione e quindi è calpestabile ed agibile; muretti in calcestruzzo delimitano gli affacci verso l'esterno. Ottimo lo stato di manutenzione e conservazione.

Confini: corte comune su più lati, vano scala comune, proprietà ditta fallita su più lati, salvo altri.

6.7. CRITERIO STIMA E GIUDIZIO DI STIMA

5.7.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima immobili adottato tiene conto dei seguenti parametri:

- *l'esecuzione di opportuni accertamenti e verifiche; l'ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione; la posizione e l'esposizione; la recente costruzione dell'intero fabbricato di cui ne è porzione l'immobile e il buono stato di conservazione e manutenzione; la caratterizzazione tipologica e strutturale; il grado di finiture esterne; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montecassiano (OMI); i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni;*
- *la destinazione d'uso di lastrico solare con l'applicazione di un criterio a "forfet" considerata la grande estensione della sua superficie (mq. 1.120) ed il suo grado di utilizzo;*
- *il probabile valore di mercato viene calcolato in funzione della superficie lorda ai fini della superficie commerciale (SUL).*

6.7.2. GIUDIZIO DI STIMA

La sottoscritta C.T.U., tenuto conto del criterio di stima sopra riportato con i parametri suddetti, considerati

*i documenti pubblici – planimetria catastale, progetto autorizzato e foto – ritiene che il **più probabile valore venale in comune commercio da attribuire al lastrico solare, facente parte del fabbricato commerciale sito in Montecassiano (MC), Via Vincenzoni n. 9, sia il seguente, considerando un valore “a forfait”***

SVILUPPO VALUTAZIONE CONSISTENZA COMMERCIALE

Verrà applicato un valore a “forfet”:

superficie lastrico solare (P.Ila 431/21) = mq. 1.121,00

per totale mq. **1.121,00 = totale superficie commerciale**

valore di stima/mq. = a “forfet” (in riferimento ai criteri di cui sopra)

Valore di stima lastrico solare = € 30.000,00

Totale valore di stima = € 30.000,00

Valore di mercato (calcolato al netto degli aggiustamenti) = € 30.000,00

LOTTO 5			
Lastrico solare: Via Vincenzoni, 9 - Montecassiano (MC) – C.F. F. 39, P.Ila 431, Sub. 21			
<i>Descrizione</i>	<i>Consistenza comm.</i>	<i>Importo a “forfet”</i>	<i>Totale importo €</i>
<i>Lastrico solare P1 431/21</i>	1.121,00		30.000,00
Valore di mercato			30.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell’immobile al netto nello stato di fatto e di diritto = € 30.000,00

7. CONCLUSIONI

Si riporta a seguire il valore di vendita giudiziaria dei Lotti 1-2-3-4-5, sopra meglio descritti.

7.1. Valore di vendita giudiziaria LOTTO 1 = opificio industriale con corte esclusiva: Montecassiano (MC),

Località Sant’Egidio, 5/A; Catasto Fabbricati: F. 35, P.Ila 492, Sub. 1 (Cat. D/1) – lettera “A” - lettera “B”

- valore di vendita giudiziaria = € 959.300,00

7.2. Valore di vendita giudiziaria LOTTO 2 = opificio industriale con corte esclusiva: Montecassiano (MC),

Località Sant'Egidio, 5/A; Catasto Fabbricati: F. 35, P.Illa 492, Sub. 2 (Cat. D/1) – lettera "C"

- valore di vendita giudiziaria = **€. 934.000,00**

7.3. Valore di vendita giudiziaria LOTTO 3 = unità abitativa P1 con lastrico di mq. 34 di uso esclusivo:

Montecassiano (MC), Via Vincenzoni, 9; Catasto Fabbricati: F. 39, P.Illa 431, Sub. 17 (Cat. A/3) e B.C.

(P.Illa 431, Sub. 1)

- valore di vendita giudiziaria = **€. 50.100,00** arr.

7.4. Valore di vendita giudiziaria LOTTO 4 = unità abitativa P1 con lastrico di mq. 34 di uso esclusivo:

Montecassiano (MC), Via Vincenzoni, 9; Catasto Fabbricati: F. 39, P.Illa 431, Sub. 19 (Cat. A/3) e B.C.

(P.Illa 431, Sub. 1)

- valore di vendita giudiziaria = **€. 48.900,00** arr.

7.5. Valore di vendita giudiziaria LOTTO 5 = lastrico solare di mq. 1.121: Montecassiano (MC), Via

Vincenzoni, 9; Catasto Fabbricati: F. 39, P.Illa 431, Sub. 21 e B.C. (P.Illa 431, Sub. 1)

- valore di vendita giudiziaria = **€. 30.000,00**

ALLEGATI

Si producono i seguenti allegati:

Allegato 1 = Doc. fotografica: Lotto 1 – Lotto 2

Allegato 2 = Doc. fotografica: Lotto 3 – Lotto 4 – Lotto 5

Allegato 3= Doc. catastale dell'Ufficio Provinciale di Macerata – Servizi Catastali: visura intestazione immobili – estratto mappale – elaborato planimetrico e planimetrie: Lotti 1-2

Allegato 4= Doc. catastale dell'Ufficio Provinciale di Macerata – Servizi Catastali: visura intestazione immobili – estratto mappale – elaborato planimetrico e planimetrie: Lotti 3-4-5

Allegato 5 = Doc. urbanistica del Comune di Montecassiano: autorizzazioni edilizie – permesso di

abitabilità/agibilità: Lotti 1-2

Allegato 6 = Doc. urbanistica del Comune di Montecassiano: autorizzazioni edilizie – permesso di

abitabilità/agibilità: Lotti 3-4-5

Allegato 7 = Doc. urbanistica: stralcio vigente P.R.G. Montecassiano, Lotti 1-2-3-4-5

Allegato 8 = Doc. ipotecaria: Lotti 1-2-3-4-5

Allegato 9 = A.P.E. Lotto 1 (lettera "B")

Allegato 10 = A.P.E. Lotto 3

Allegato 11 = A.P.E. Lotto 4

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questo suo elaborato peritale a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Civitanova Marche, 16/01/2020

C.T.U.: Dott. Arch. Teresa Vitali

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO: Dott. JONATA TELLARINI
CURATORE FALL.RE: Avv. ANTONIO MARIA GOLINI
C.T.U.: Dott. Arch. TERESA VITALI

INTEGRAZIONE A RETTIFICA DELLA C.T.U.

INTEGRAZIONE A RETTIFICA DI PERIZIA C.T.U. PER RIUNIONE DI LOTTO 1 E LOTTO 2 IN
LOTTO UNICO – NOMINA C.T.U. DEL 07/10/2019
(COMUNE MONTECASSIANO (MC) – Catasto Fabbricati Foglio 35: P.IIa 492, Sub. 1; P.IIa 492, Sub. 2)

Ill.mo Sig. Giudice Dott. JONATA TELLARINI,
La sottoscritta Dott. Arch. Teresa Vitali, nominata C.T.U. in data 07/10/2019 del Fallimento in epigrafe

PREMESSO

- che la scrivente veniva nominata C.T.U. al fine di espletare l'incarico conferitole consistente nella redazione di Perizia C.T.U.;
 - che la medesima ha depositato in atti detta Perizia C.T.U. in data 16/01/2020;
 - che in tale Perizia C.T.U. la sottoscritta ha predisposto tutti gli immobili di proprietà della Ditta fallita in cinque LOTTI e stimato ciascuno di essi al fine della loro vendita giudiziaria;
 - che gli immobili di LOTTO 1 e LOTTO 2 sono stati descritti nella relazione C.T.U. da pag. 5 a pag. 25; nonché pag. 48-49;
 - che LOTTO 1, composto da porzione immobiliare di opificio industriale con corte esclusiva, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio 5/A, censito al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 35, Particella 492, Sub. 1, PT, Categoria D/1, Rendita Euro 22.643,00, è stato stimato dal C.T.U. per un valore di vendita giudiziaria al netto pari ad €. 959.300,00;
 - che LOTTO 2, composto da porzione immobiliare di opificio industriale con corte esclusiva, sito nel Comune di Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio 5/A, censito al Catasto Fabbricati di Montecassiano, Foglio 35, Particella 492, Sub. 2, PT, Categoria D/1, Rendita Euro 21.771,00, è stato stimato dal C.T.U. per un valore di vendita giudiziaria al netto pari ad €. 934.000,00;
 - che si ritiene opportuno costituire un unico Lotto onde evitare variazioni catastali necessarie per la loro vendita separata;
- Quanto sopra premesso, la sottoscritta C.T.U.

PRECISA

ad integrazione a rettifica della suddetta C.T.U., che il LOTTO 1 e il LOTTO 2 vanno posti in vendita in un solo Lotto, ovvero in LOTTO UNICO, di seguito identificato, senza nulla modificare ed inficiare detti LOTTO 1 e LOTTO 2, per quanto riguarda caratteristiche, consistenza e valore di vendita di cui in premessa. Pertanto detto **LOTTO UNICO**, a rettifica della C.T.U. in atti, comprenderà tutti gli immobili di LOTTO 1 e LOTTO 2, ovvero intero opificio industriale sito nel Comune di Montecassiano (MC), Località Sant'Egidio 5/A, censito al Catasto Fabbricati di Montecassiano: Foglio 35, Particella 492, Sub. 1, PT, Cat. D/1; Rendita Euro 22.643,00; Foglio 35, Particella 492, Sub. 2, PT, Cat. D/1, Rendita Euro 21.771,00.
Valore di vendita giudiziaria di LOTTO UNICO = €. 1.893.300,00 – scaturito dai valori di LOTTO 1 (€. 959.300,00) e LOTTO 2 (€. 934.000,00), già stimati in Perizia C.T.U. depositata in atti.