

Tribunale di Milano
Liquidazione Giudiziale
 N° Gen. Rep. n. 612/2023
 Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli
 Curatore Fallimentare: Dott.ssa Roberta Zorloni

Relazione di stima dei beni immobili



Lotto 1 – Camerano (AN)



Lotto 2 – Camerano (AN)



Lotto 3 – Monsano (AN)



Lotto 4 - Monte Porzio (PS)



Lotto 5 – Recanati (MC)



Lotto 6 – Recanati (MC)



Lotto 7 – Montefano (MC)



Lotto 8 – Porto Recanati (MC)

Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157
 Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano - Telefono: 02-54123779
 Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. COMUNE DI CAMERANO (AN))- FABBRICATO COLLABENTE CON TERRENO DI PERTINENZA.....	6
1. 1 Oggetto di stima.....	6
1. 2 Ubicazione e territorio circostante	6
1. 3 Descrizione dei beni	7
1. 4 Identificazione castale dei beni	10
1. 5 Precedenti e attuali proprietari	10
1. 6 Formalità pregiudizievoli.....	12
1. 7 Stato di possesso e disponibilità	13
1. 8 Urbanistica ed Edilizia	13
1. 9 Consistenza	15
1.10 Valutazione	16
1.10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione	16
1.10.2 Determinazione del valore di vendita del fabbricato ristrutturato e dell'area di pertinenza	17
1.10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione.....	19
1.10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi	19
1.10.5 Valutazione	20
2. COMUNE DI CAMERANO (AN) – FABBRICATO COLLABENTE CON TERRENO DI PERTINENZA	21
2. 1 Oggetto di stima.....	21
2. 2 Ubicazione e territorio circostante	21
2. 3 Descrizione del bene.....	23
2. 4 Identificazione castale del bene	24
2. 5 Precedenti e attuali proprietari	25
2. 6 Formalità pregiudizievoli.....	27
2. 7 Stato di possesso e disponibilità	28
2. 8 Urbanistica ed Edilizia	28
2. 9 Consistenza	30
2.10 Valutazione	31
2.10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione	31
2.10.2 Determinazione del valore di vendita del fabbricato ristrutturato e dell'area di pertinenza	31
2.10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione.....	34
2.10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi	34

2.10.5 Valutazione	35
3. COMUNE DI MONSANO (AN) – AREA URBANA.....	36
3. 1 Descrizione del bene.....	36
3. 2 Ubicazione e territorio circostante	36
3. 3 descrizione del bene	37
3. 4 Identificazione catastale del bene	38
3. 5 Precedenti e attuali proprietari	40
3. 6 Formalità pregiudizievoli.....	41
3. 7 Stato di possesso e disponibilità	44
3. 8 Urbanistica.....	44
3. 9 Valutazione	45
4. COMUNE DI MONTE PORZIO (PS) – TERRENO AGRICOLO.....	47
4. 1 Descrizione del bene.....	47
4. 2 Ubicazione e territorio circostante	48
4. 3 Identificazione catastale del bene.....	49
4. 4 Precedenti e attuali proprietari	49
4. 5 Formalità pregiudizievoli.....	50
4. 6 Stato di possesso e disponibilità	50
4. 7 Urbanistica.....	51
4. 8 Valutazione	51
5. COMUNE DI RECANATI (MC) - TERRENO.....	53
5. 1 Oggetto di stima.....	53
5. 2 Ubicazione e territorio circostante	53
5. 3 descrizione del bene	54
5. 4 Identificazione catastale del bene	57
5. 5 Precedenti e attuali proprietari	57
5. 6 Formalità pregiudizievoli.....	59
5. 7 Stato di possesso e disponibilità	59
5. 8 Urbanistica.....	60
5. 9 Valutazione	62
6. COMUNE DI RECANATI (MC) - TERRENI.....	63
6. 1 Oggetto di stima.....	63
6. 2 Ubicazione e territorio circostante	63

6. 3 descrizione dei beni.....	65
6. 4 Identificazione castale dei beni	66
6. 5 Precedenti e attuali proprietari	68
6. 6 Formalità pregiudizievoli.....	69
6. 7 Stato di possesso e disponibilità	69
6. 8 Urbanistica.....	70
6. 9 Valutazione	71
7. COMUNE DI MONTEFANO(MC) – TERRENO E CABINA ELETTRICA.....	72
7. 1 Descrizione dei beni	72
7. 2 Ubicazione e territorio circostante	73
7. 3 Identificazione castale dei beni	75
7. 4 Precedenti e attuali proprietari	76
7. 5 Formalità pregiudizievoli.....	77
7. 6 Stato di possesso e disponibilità	78
7. 7 Urbanistica.....	79
7. 8 Valutazione	83
8. COMUNE DI PORTO RECANATI (MC) – CABINA ELETTRICA	84
8. 1 Bene oggetto di stima.....	84
8. 2 Ubicazione e territorio circostante	84
8. 3 Descrizione del bene	85
8. 4 Identificazione castale del bene	86
8. 5 Precedenti e attuali proprietari	87
8. 6 Formalità pregiudizievoli.....	88
8. 7 Stato di possesso e disponibilità	88
8. 8 Consistenza	89
9 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTI.....	89

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Francesco Pipicelli, in data 09/01/2024 il curatore Dott.ssa Roberta Zorloni ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione di beni immobili di proprietà della società [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale R.G. 612/2013 così come pronunciato dal Tribunale di Milano.

I beni intestati alla Procedura e oggetto della presente relazione sono stati divisi in 8 lotti come segue:

- Lotto 1 Camerano (Ancona) – fabbricato collabente con terreno di pertinenza
- Lotto 2 Camerano (Ancona) – fabbricato collabente con terreno di pertinenza
- Lotto 3 Monsano (Ancona) – area urbana
- Lotto 4 Monte Porzio (Pesaro) - terreno
- Lotto 5 Recanati (Macerata) - terreno
- Lotto 6 Recanati (Macerata) - terreni
- Lotto 7 Montefano (Macerata) - terreno e cabina elettrica
- Lotto 8 Porto Recanati (Macerata) – cabina elettrica



stralcio immagine da Google Maps –ubicazione lotti

1. LOTTO 1 – COMUNE DI CAMERANO (AN) - FABBRICATO COLLABENTE CON TERRENO DI PERTINENZA

1.1 Oggetto di stima

I beni oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati abbandonati e aree scoperte di pertinenza posti nel comune di Camerano, in provincia di Ancona nelle Marche. I beni si trovano all'interno di un'area agricola vicino all'autostrada A14.

1.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Camerano, ospita circa 7.100 abitanti e confina con i seguenti comuni: Ancona, Castelfidardo, Osimo e Sirolo. Il comune si trova nella parte est del territorio provinciale a circa 10 km dal mare.



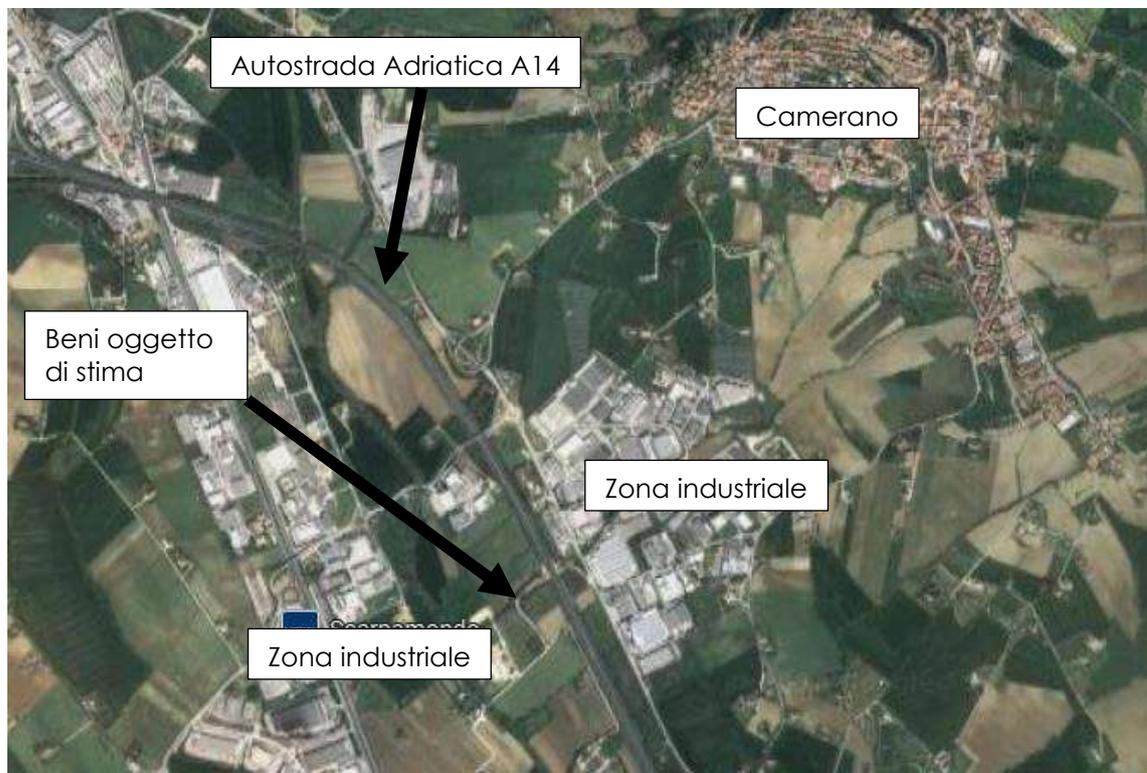
Individuazione della posizione del comune di Camerano sul territorio nazionale e provinciale

Il casello dell'autostrada più vicino è quello di Ancona Sud, che dista circa 9 km dal centro della cittadina.



immagini tratte da Google Maps

I beni oggetto di stima si trovano dal lato ovest dell'autostrada, mentre il centro di Camerano è posto a est.



1.3 Descrizione dei beni

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato principale e uno secondario, tutti i due a due piani fuori terra. I fabbricati si trovano in zona agricola e sono abbandonati da tempo.



immagini tratte da Google Maps

La strada di accesso alla proprietà è una via sterrata.



Strada sterrata



Stradina sterrata di accesso alla proprietà

L'area circostante è pianeggiante e confina con terreni agricoli, identificati al Foglio 15 con le particelle 396, 52 e 398, i quali risultano intestati al Catasto Terreni allc [redacted] in qualità di nuda proprietaria, mentre l'usufrutto alla soc. [redacted]



Area intorno al fabbricato



Fabbricato



Strada di accesso alla proprietà

Parti della copertura sono crollate, mancano i serramenti e i fabbricati sono coperti da vegetazione spontanea. Le pareti sono state realizzate in muratura portante costituita da mattoni, il solaio e la copertura in legno.



Vista fabbricato verso nord-est



Vista fabbricato verso nord-ovest



Vista interno fabbricato



Vista interni fabbricato

1.4 Identificazione catastale dei beni

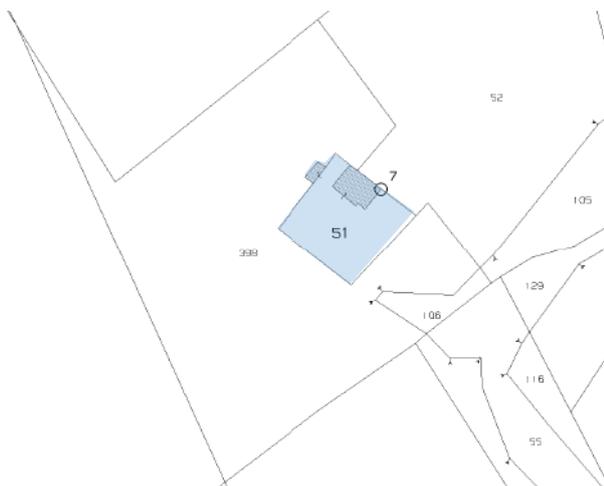
Il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Camerano come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
15	51	-	Ente Urbano		930		

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	51		F/2		0 m ²		
Categoria F/2: unità collabenti – fabbricati totalmente o parzialmente inagibili							



Stralcio estratto mappa Foglio 15 Particella 51

L01 Allegato 1.1 Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 15 Particella 51

L01 Allegato 1.2 Estratto di mappa Foglio 15 Particella 51

L01 Allegato 1.3 Visura storica immobile Catasto Fabbricati Foglio 15 Particella 51

1.5 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

I signori [redacted] acquisiscono i beni a seguito di denuncia di successione del 05/07/1995, Registrazione del 12/03/1996 Volume 276 n. 66, Voltura n. 1253.1/1996 in atti dal 08/07/1999, così desunto dalla visura storica per immobile.

L01 Allegato 1.1 Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 15 Particella 51

12/04/2007 atto di vendita rep. 176392/17205

La nota di trascrizione del 14/04/2007, Registro Generale n. 10407 e Registro Particolare n. 5887 riporta che con atto del 12/04/2007 a cura del notaio Vittorio Bortoluzzi, [REDACTED] vendono le rispettive quote di proprietà dei seguenti beni [REDACTED] identificati al Catasto Terreni al foglio 15 Particella 52, 55, 57, 105, 106, 114, 115, 116, 117, 150, 151, 351, 395, 396, 398, 400, 401, 402, **51**, 56, e al catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella **51**, 56.

La nota di trascrizione, relativamente alla Particella 51 riporta quanto segue:

*..., con entrostante tre manufatti allo stato di ruderi, dei quali è prevista la demolizione ad opera dell'odierna parte acquirente, insistenti sulle **particelle nn.ri 51 e 56** infra indicate, a confine, nell'insieme con detta via Faustina, ragioni alle particelle nn.ri 130, 131, 129, 53, 347, 348, 349, 26, 397, 399, salvo altri e più esatti confini.*

...

n. 51, di metri quadrati 930 - novecentotrenta-; - n. 56, di metri quadrati 786 - settecentottantasei-; entrambe prive di redditi poiché classate ente urbano, in carico alla partita 1; b- quanto ai ruderi sopra menzionati, unitamente agli scoperti annessi, al catasto fabbricati del detto comune al foglio 15, con le seguenti **particelle: - n. 51**, priva di reddito poiché classata unità collabente -vale a dire inagibile-, per denuncia in costituzione n. C01643.1/1999 in atti dal 20 ottobre 1999; - n. 56, con identici dati di classamento, per denuncia in costituzione n. A01444.1/1999 in atti dal 16 novembre 1999; entrambe conformemente intestate ad essa parte venditrice.

Si segnala che la particella 56 e il relativo fabbricato costituiscono il lotto 2 della presente relazione.

L01 Allegato 2.1 – nota di trascrizione dell'atto del 12/04/2007

L01 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

06/09/2007 Verbale del 06/09/2007 Rep. n. 61580/13207

Con verbale del 06/09/2007, a cura del notaio dott. Roberto Morbidelli, [REDACTED] ha mutato la sua denominazione sociale in [REDACTED]

L'atto risulta trascritto il 26/09/2007 al Registro Generale n. 25470 e Registro Particolare n. 14244.

L01 Allegato 2.2 – nota di trascrizione di atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007 rep. 61580/13207

23/12/2014 atto di fusione per incorporazione Rep. n. 194.489 Racc. n. 26.257

Il 23/12/2014 con atto del notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, la società S.

_____ davano seguito al progetto di fusione per incorporazione, mediante il quale la società _____ è stata incorporata nella società _____

A seguito della fusione venivano trasferiti anche i beni immobili oggetto di stima:

“e) ruderi di fabbricati con annessi corti, siti in Comune di Camerano (AN), Via Faustina (già via Abbadia), confinanti con appezzamento di terreno di cui alla lettera d) da più lati, salvo altri, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 15 con le particelle:

51, p. T-1, unità collabenti;

...”

Atto trascritto ad Ancona in data 13/01/2015 ai nn. 405/324.

L01 Allegato 2.3 – atto di fusione del 23/12/2014 rep. 194489/26257

L01 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

1.6 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria del 23/05/2024 sulla particella 51, riporta le seguenti formalità così desunte dal documento allegato:

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 10407 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 176392/17205 del 12/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 10408 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 176393/17206 del 12/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3176 del 09/11/2012 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

2. Annotazione n. 5200 del 20/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 26/09/2007 - Registro Particolare 14244 Registro Generale 25470 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 61580/13207 del 06/09/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 - Registro Particolare 324 Registro Generale 405 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 194489/26257 del 23/12/2014 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

5. ISCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 23462 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 817/6318 del

04/12/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5201 del 20/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 2434 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7281/5392 del 01/02/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

7. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1305 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 810 del 28/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.**

L01 Allegato 3 – ispezione ipotecaria del 23/05/2024 Foglio 15 Particella 51

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

“1) Ipoteca volontaria iscritta ad Ancona in data 14 aprile 2007 ai nn. 10408/2497 a favore di BANCA DELLE MARCHE - S.P.A., con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, ed a carico della _____, con sede in Montefano, codice fiscale 01322310432, per l'importo di Euro 5.000.000,00;

2) Ipoteca legale per Euro 393.879,48 iscritta ad Ancona in data 7 dicembre 2018 ai nn. 23462/3667 a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002;

3) sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023 emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta ad Ancona in data 23 gennaio 2024 ai nn. 1305/928.”

Le formalità riportate nel certificato notarile corrispondono alle formalità 2, 5 e 7 dell'ispezione ipotecaria del 23/04/2024.

L01 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

1.7 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è di piena proprietà della soc _____ fallimento come si evince dagli atti sopra riportati e dal certificato notarile ventennale del 10/04/2024.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, l'immobile risultava libero da persone, tuttavia all'interno del fabbricato sono presenti macerie e materiale di risulta abbandonati.

1.8 Urbanistica ed Edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti per i beni compresi nel presente lotto il Comune di Camerano con mail del 23/02/2024 rispondeva quanto segue:

“Da quanto potuto constatare trattasi di immobili rurali di remota costruzione. Dalla documentazione di piano regolatore di cui allego un piccolo estratto sembrerebbero immobili agricoli non censiti tra le case coloniche.

Gli stessi ricadono in una zona di espansione D3, pertanto soggetta a piano attuativo...

Gli stessi ricadono in zona a vincolo esondazione molto elevato.

visto quanto sopra potreste fare richiesta successiva di certificato destinazione urbanistica se lo ritenete necessario, non usuale richiederlo in quanto si rilascia solitamente solo per terreni e non immobili.

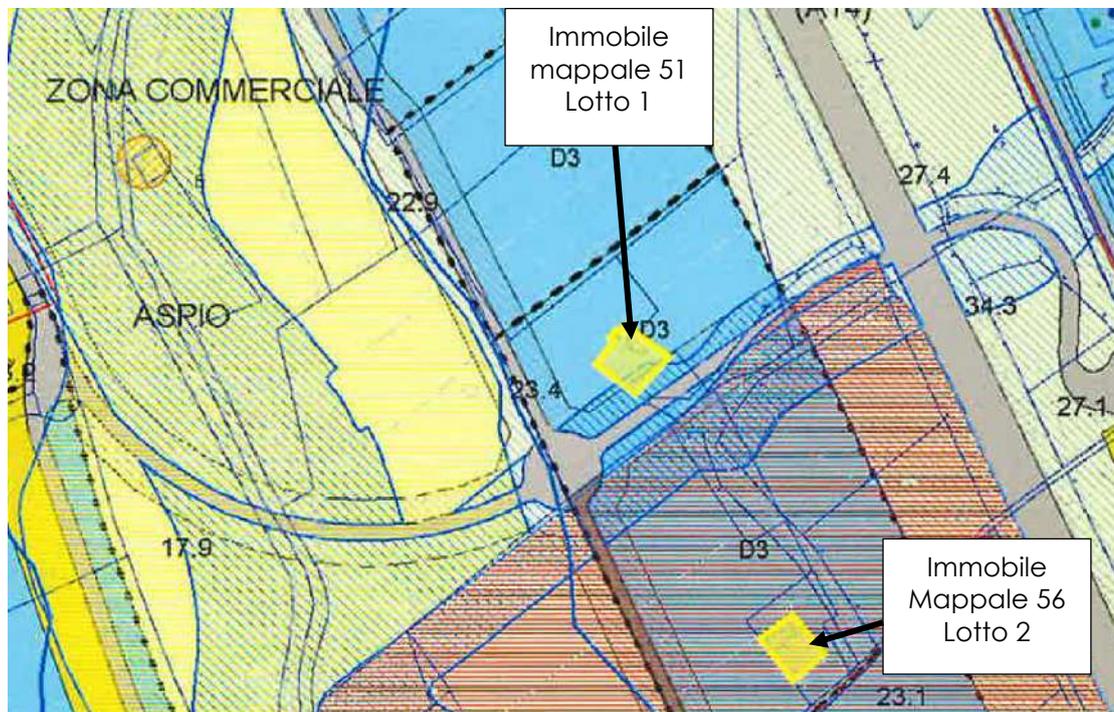
Viste le condizioni in cui giacciono gli immobili ritengo che l'ufficio non abbia nulla come titoli abilitativi, dato che l'istituzione dell'ufficio edilizia con rilascio dei nulla osta all'edificazione è del 1952.

Le unità ho visto sono accatastate come collabenti pertanto non presente planimetria castratale. Ritengo necessario che facciate un rilievo degli immobili prima che crollino del tutto e diventino irricognoscibili nella volumetria, se già non è stato fatto.”

In riferimento a quanto sopra, per procedere al recupero del fabbricato, è necessarie fare eseguire un rilievo dello stato dei luoghi accatastate l'immobile.

Da colloqui con tecnici della zona si stima che il costo di un rilievo del fabbricato sia di circa € 2.000,00.

L01 Allegato 4.1 – mail comune di Camerano per i lotti 1 e 2



Stralci tavola allegata alla mail del Comune di Camerano

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano il 13/05/2024, riporta che la zona nella quale si trova l'immobile, per effetto del vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, è così classificata:

Foglio 15 particella 51 (ente urbano).

- Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE regolata dall'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (mq catastali circa 930)

TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:

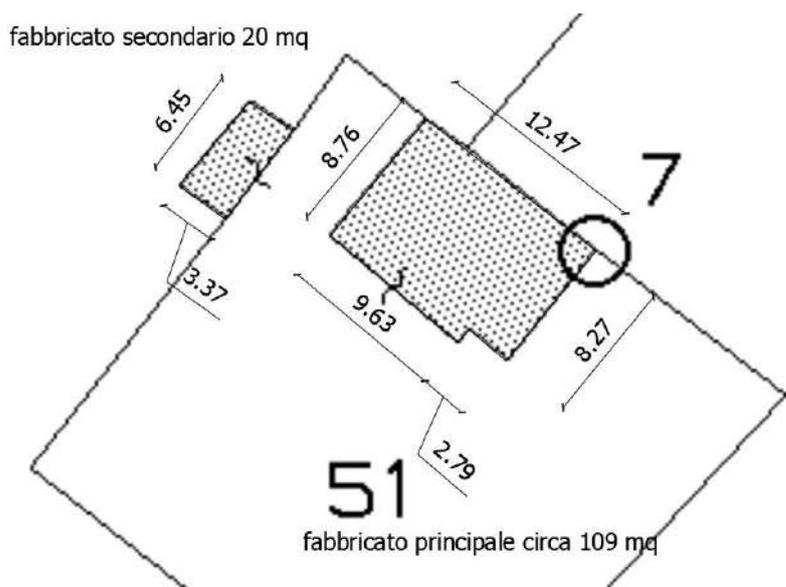
- L'area ricade in parte in Ambito di tutela dei corsi d'acqua, regolato dall'Art.19 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata "Zona sismica" e quindi soggetta alle prescrizioni delle Leggi n.1086 del 05/11/1971, n.64 del 02/02/1974, L.R. n. 1 del 04/01/2018, Legge n. 186 del 17/07/2004 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 e del 17/01/2018.

L01 Allegato 4.2 – Certificato di Destinazione Urbanista del 13/05/2024

1.9 Consistenza

Per i fabbricati collabenti, non vengono indicate le superfici sulle visure catastali e in considerazione dello stato dei luoghi, al momento non è possibile eseguire un rilievo. Pertanto per la determinazione della consistenza si fa riferimento alle misurazioni del perimetro della costruzione desunte dal file in formato PDF opportunamente scalato, inserito nel programma di disegno, che riporta le seguenti misurazioni:



Stralcio misurazione su estratto di mappa catastale

La superficie costruita verrà considerata al 100% mentre l'area scoperta, al netto della superficie occupata dai fabbricati verrà considerata al 10%.

La superficie in pianta dei due fabbricati è di circa 129 mq. Considerando che i due fabbricati sono di due piani fuori terra, la superficie complessiva del fabbricato risulta: **258 mq.**

La superficie dell'area di pertinenza al netto della superficie occupata dai fabbricati corrisponde a:

$$\text{mq } 930 \text{ (sup. area compreso fabbricato)} - \text{mq } 129,00 \text{ (sup. p.terra fabbricati)} = \\ 801 \text{ mq. (superficie area di pertinenza).}$$

La superficie commerciale in base alla quale verranno valutati i beni risulta essere di:

$$258 \text{ mq} + 80,10 \text{ mq (10\% x 801,00)} = 338,10 \text{ mq arrotondato a } 338,00 \text{ mq}$$

1.10 Valutazione

1.10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione

Per la valutazione si adotterà il metodo del costo di trasformazione. Con tale metodo, il valore del bene nello stato in cui si trova, viene determinato quale differenza tra il valore di vendita dei fabbricati ristrutturati e i costi stimati per la ristrutturazione.

Per procedere sarà necessario determinare:

1. Probabile valore di vendita dei fabbricati ristrutturati che verrà determinato con il metodo sintetico comparativo comparando il bene con il valore di beni simile offerti sul mercato
2. Costo di ristrutturazione: il costo è stato desunto dall'applicativo CRESME in dotazione sul portale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano che permette di valutare i costi di ristrutturazione di un fabbricato a destinazione residenziale
3. Costi aggiuntivi: tra questi vengono solitamente considerati i costi per le consulenze professionali, oneri di urbanizzazione e l'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa e vengono determinati in percentuale sul costo di costruzione o sul valore di vendita stimati.

$$\boxed{\text{Valore del bene nello stato in cui si trova}} = \boxed{\text{Valore di vendita del bene considerando il fabbricato ristrutturato}} - \boxed{\text{I costi necessari per ristrutturare il fabbricato}}$$

1.10.2 Determinazione del valore di vendita del fabbricato ristrutturato e dell'area di pertinenza

Per la valutazione del valore del bene ristrutturato si farà riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini in normale stato di manutenzione - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2024 sono le seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CAMERANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE ASPIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	960	1350	L	2,9	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	970	L	2,3	2,9	N
Box	Normale	350	495	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3,3	4,7	N

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per immobili residenziali – in zona “artigianale commerciale Aspigo” quotazioni immobiliari riferite al mese di giugno 2024 per Ville e porzioni di villa sono le seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 954	Valore medio Euro 1.267	Valore massimo Euro 1.580
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 808	Valore medio Euro 1.070	Valore massimo Euro 1.333
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 692	Valore medio Euro 797	Valore massimo Euro 902
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 832	Valore medio Euro 1.046	Valore massimo Euro 1.259

Si tenga conto che i valori unitari sopra indicati sono relativi a residenze che si presentano finite ovvero con pavimenti e impianti posati in opera.

Da una ricerca effettuata sui portali immobiliare.it nella zona sono offerti in vendita i seguenti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

Immobiliare.it Descrizione	Superficie fabbricato	Corte o giardino di proprietà	Sup. Comm.	Prezzo richiesto	Valore unitario medio arrotondato
Casolare al rustico 2 piani 5 + locali e annessi vari	250 mq	2.500 mq.	500 mq	€ 100.000,00	€ 200,00
Casale in pietra su due livelli	180 mq	1.700 mq.	350 mq	€280.000,00	€ 800,00

Casale vicino al centro da ristrutturare	280 mq			€250.000,00	€893,00
Casale con annessi e grande giardino	370 mq			€ 170.000,00	€460,00
Casa colonica su due livelli da ristrutturare	390 mq	5.000 mq	890 mq.	€360.000,00	€404,00
Complesso rurale di due piani	250 mq.	4.000 mq	650 mq.	€190.000,00	€ 292,00
Casa colonica da ristrutturare di 120 mq+ annesso di 40 mq.	160 mq.	15.000 mq.	1.660 mq.	€ 150.000,00	€ 90,00
Casolare da ristrutturare	300 mq.	50.000 mq.	5.300 mq.	€ 380.000,00	€ 72,00

I valori di vendita richiesti variano molto tra di loro, la maggiore parte delle abitazioni in vendita si trovano dal lato opposto dell'autostrada Adriatica e godono di una vista diretta verso il mare.

In considerazione di quanto riportato il valore del fabbricato come se fosse ristrutturato ed abitabile, compresa l'area di pertinenza risulta:

$$338 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 473.200,00$$

1.10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione

A seguito del sopralluogo è stata visitata l'unità immobiliare che, come riportato al punto 1.3 non è agibile.

Il costo di un eventuale intervento di ristrutturazione che preveda i lavori necessari a rendere l'unità finita e abitabile è stato determinato utilizzando l'applicativo del CRESME. L'applicativo permette di stimare i costi di rinnovamento di un fabbricato residenziale indicandone l'ubicazione e le caratteristiche principali.

I costi di ristrutturazione stimati sono 1.170,00 €/mq.

Il costo di ristrutturazione, da applicare alla sola superficie dei fabbricati, risulta pertanto essere:

$$258,00 \text{ mq} \times 1.170,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 301.860,00$$

1.10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi

Data la natura del bene si ipotizza che lo stesso venga acquistato e ristrutturato per uso proprio e pertanto non verranno considerati, né l'utile dell'impresa che eventualmente promuove l'iniziativa, né i costi di commercializzazione.

I costi aggiuntivi da sostenere per ristrutturare il fabbricato sono quelli delle consulenze professionali, che comprendono solitamente: progettazione architettonica, strutturale e degli impianti, pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, aggiornamento catastale, ecc. Tali costi vengono stimati nell'ordine del 15% dell'importo dei lavori e risultano pertanto essere:

$$15\% \times \text{€ } 301.860,00 = \text{€ } 45.279,00$$

Il valore dei fabbricati nello stato di fatto in cui si trovano compresa l'area di pertinenza risulta pertanto:

Valore di vendita stimato del bene ristrutturato abitabile e agibile	€ 473.200,00
Costo della ristrutturazione	- € 301.860,00
Consulenze professionali 15% di € 301.860,00	- € 45.279,00
Valore del bene nello stato in cui si trova	€ 126.061,00

1.10.5 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti:

1. Il fabbricato si trova in una zona isolata ed è molto vicina all'autostrada;
2. La strada di accesso è sterrata e non facilmente raggiungibile;
3. Un'eventuale acquirente dovrà fare eseguire dei lavori la cui durata è stimata in circa 12-18 mesi.
4. È necessario fare eseguire un rilievo e far redigere la scheda catastale.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile precedentemente determinato di un ulteriore 20%:

$$\text{€ } 126.061,00 - 20\% (- \text{€ } 25.212,20) = \text{€ } 100.848,80$$

Il valore a corpo dei beni costituiti da due fabbricati collabenti con terreno di pertinenza, identificati al catasto del comune di Camerano al foglio 15, particella 51, nello stato di fatto in cui si trovano, risulta pertanto essere importo arrotondato per eccesso, **di €100.850,00 (euro centomilaottocentocinquanta/00).**

2. LOTTO 2 – COMUNE DI CAMERANO (AN)- FABBRICATO COLLABENTE CON TERRENO DI PERTINENZA

2.1 Oggetto di stima

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato abbandonato e area scoperte di pertinenza posti nel comune di Camerano, in provincia di Ancona nelle Marche.

Il bene si trova all'interno di un'area agricola vicino all'autostrada A14.

2.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Camerano, ospita circa 7.100 abitanti e confina con i seguenti comuni: Ancona, Castelfidardo, Osimo e Sirolo.

Il comune si trova nella parte est del territorio provinciale a circa 10 km dal mare.



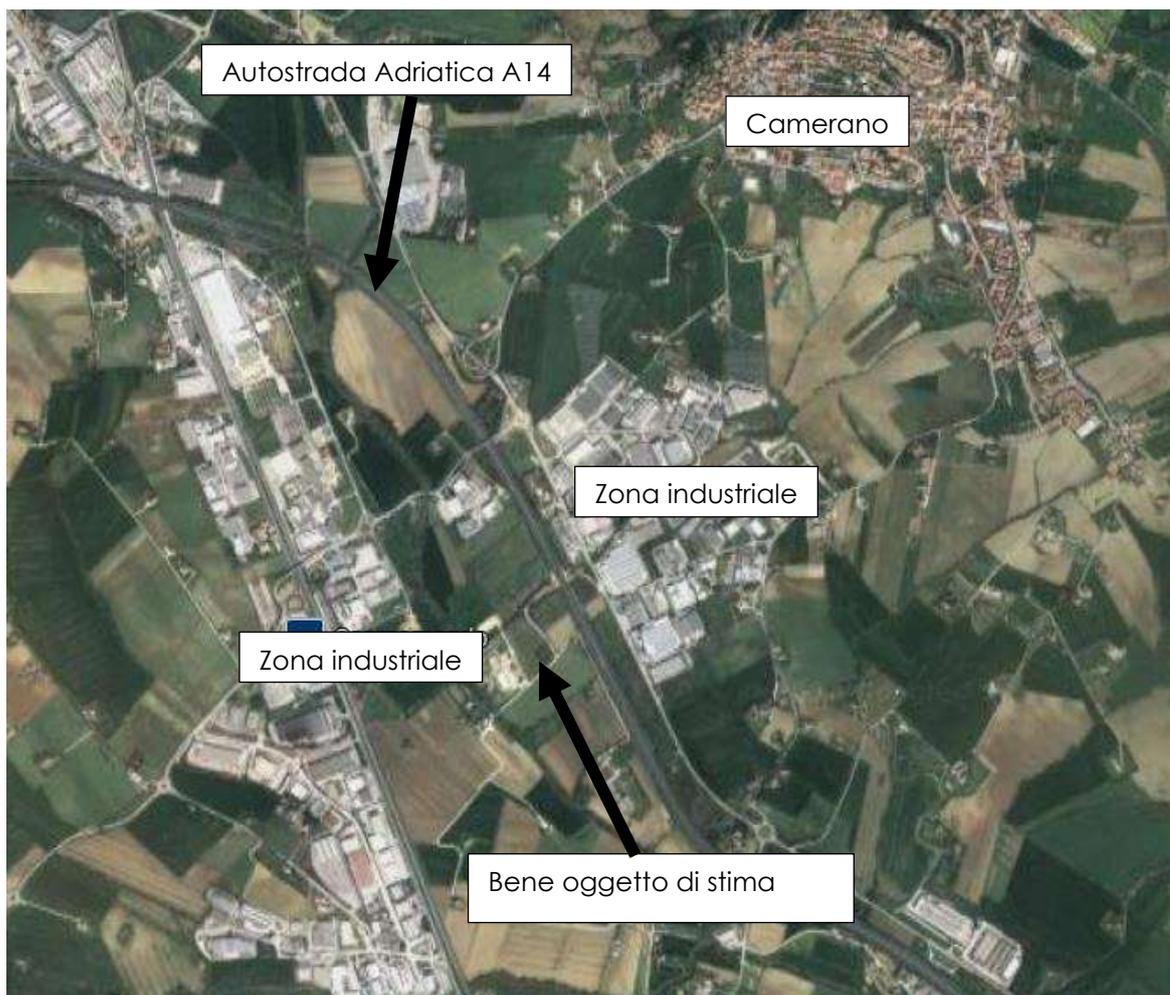
Individuazione della posizione del comune di Camerano sul territorio nazionale e provinciale

Il casello dell'autostrada più vicino è quello di Ancona Sud, che dista circa 9 km dal centro della cittadina.



immagini tratte da Google Maps

Il bene oggetto di stima si trova dal lato ovest dell'autostrada, mentre il centro di Camerano e posto a est.



2.3 Descrizione del bene

L'accesso al bene avviene dalla via San Faustina attraverso terreni della soc. S. Donato la quale detiene la nuda proprietà delle aree circostanti.

L'accesso al bene non risulta facilmente agibile in quanto la vegetazione è piuttosto alta essendo l'area abbandonata da tempo.



immagini tratte da Google Maps



Vista fabbricato verso nord-est



Vista fabbricato verso est



Vista fabbricato verso sud

Parti della copertura sono crollate, mancano i serramenti e il fabbricato è coperto da vegetazione spontanea. Le pareti sono state realizzate in muratura portante costituita da mattoni. Visto lo stato di degrado in cui versa il fabbricato, non è stato possibile accedere e visionare le parti interne.



Terreno vista verso ovest



Vista su terreno particella 400

2.4 Identificazione castale del bene

Il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Camerano come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
15	56	-	Ente Urbano		786		

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
15	56		F/2		0 m ²		
Categoria F/2: unità collabenti – fabbricati totalmente o parzialmente inagibili							



Stralcio estratto mappa Foglio 15 Particella 56

L02 Allegato 1.1 Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 15 Particella 56

L02 Allegato 1.2 Estratto di mappa Foglio 15 Particella 56

L02 Allegato 1.3 Visura storica immobile Catasto Fabbricati Foglio 15 Particella 56

2.5 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

I signori [redacted] acquisiscono i beni a seguito di denuncia di successione del 05/07/1995, Registrazione del 12/03/1996 Volume 276 n. 66, Voltura n. 1253.1/1996 in atti dal 08/07/1999, così desunto dalla visura storica per immobile.

L02 Allegato 1.1 – Visura storica per immobile catasto terreni

12/04/2007 atto di vendita rep. 176392/17205.

La nota di trascrizione del 14/04/2007, Registro Generale n. 10407 e Registro Particolare n. 5887 riporta che con atto del 12/04/2007 a cura del notaio Vittorio Bortoluzzi, _____ vendono le rispettive quote di proprietà dei seguenti beni _____ identificati al Catasto Terreni al foglio 15 Particella 52, 55, 57, 105, 106, 114, 115, 116, 117, 150, 151, 351, 395, 396, 398, 400, 401, 402, 51, **56**, e al catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 51, **56**.

La nota di trascrizione, relativamente alla Particella 56 riporta quanto segue:

*..., con entrostante tre manufatti allo stato di ruderi, dei quali è prevista la demolizione ad opera dell'odierna parte acquirente, insistenti sulle **particelle nn.ri 51 e 56** infra indicate, a confine, nell'insieme con detta via Faustina, ragioni alle particelle nn.ri 130, 131, 129, 53, 347, 348, 349, 26, 397, 399, salvo altri e più esatti confini.*

*...
n. 51, di metri quadrati 930 - novecentotrenta-; - **n. 56, di metri quadrati 786** - settecentottantasei-; entrambe prive di redditi poiché classate ente urbano, in carico alla partita 1; b- quanto ai ruderi sopra menzionati, unitamente agli scoperti annessi, al catasto fabbricati del detto comune al foglio 15, con le seguenti particelle: - n. 51, priva di reddito poiché classata unità collabente -vale a dire inagibile-, per denuncia in costituzione n. C01643.1/1999 in atti dal 20 ottobre 1999; - **n. 56**, con identici dati di classamento, per denuncia in costituzione n. A01444.1/1999 in atti dal 16 novembre 1999; entrambe conformemente intestate ad essa parte venditrice.*

Si segnala che la particella 51 e il relativo fabbricato costituiscono il lotto 1 della presente relazione.

L02 Allegato 2.1- nota di trascrizione dell'atto del 12/04/2007

06/09/2007 Verbale del 06/09/2007 Rep. n. 61580/13207

Con verbale del 06/09/2007, a cura del notaio dott. Roberto Morbidelli, _____ ha mutato la sua denominazione sociale in " _____

L'atto risulta trascritto il 26/09/2007 al Registro Generale n. 25470 e Registro Particolare n. 14244.

L02 Allegato 2.2 – nota di trascrizione atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007 rep. 61580/13207

L02 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

23/12/2014 atto di fusione per incorporazione Rep. n. 194.489 Racc. n. 26.257

Il 23/12/2014 con atto del notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, la società S.

_____, davano seguito al progetto di fusione per incorporazione, mediante il quale la _____ incorporata nella società _____

A seguito della fusione venivano trasferiti anche i beni immobili oggetto di stima:

“e) ruderi di fabbricati con annesse corti, siti in Comune di Camerano (AN), Via Faustina (già via Abbadia), confinanti con appezzamento di terreno di cui alla lettera d) da più lati, salvo altri, distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 15 con le particelle:

...
56, p. T-1, unità collabenti;
 ...”

L02 Allegato 2.3 – atto di fusione del 23/12/2014 rep. 194489/26257

L02 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

2.6 Formalità pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria del 12/02/2024 sulla particella 56, riporta le seguenti formalità così desunte dal documento allegato e qui di seguito riportate:

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 10407 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 176392/17205 del 12/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 14/04/2007 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 10408 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 176393/17206 del 12/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3176 del 09/11/2012 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE)

2. Annotazione n. 5200 del 20/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 26/09/2007 - Registro Particolare 14244 Registro Generale 25470 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 61580/13207 del 06/09/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 - Registro Particolare 324 Registro Generale 405 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 194489/26257 del 23/12/2014 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

5. ISCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 23462 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 817/6318 del 04/12/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5201 del 20/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 2434 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7281/5392 del 01/02/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

7. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1305 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 810 del 28/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

L02 Allegato 3– ispezione ipotecaria del 12/02/2024 sulla Particella 56

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

- “1) **Ipoteca volontaria** iscritta ad Ancona in data 14 aprile 2007 ai nn. 10408/2497 a favore di BANCA DELLE MARCHE - S.P.A., con sede in Ancona, codice fiscale 01377380421, ed a carico della Società [redacted], con sede in Montefano, codice fiscale 01322310432, per l'importo di Euro 5.000.000,00;
2) **Ipoteca legale** per Euro 393.879,48 iscritta ad Ancona in data 7 dicembre 2018 ai nn. 23462/3667 a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002;
3) **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023** emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta ad Ancona in data 23 gennaio 2024 ai nn. 1305/928.”

Le formalità riportate nel certificato notarile, corrispondono alle formalità 2, 5 e 7 dell'ispezione ipotecaria del 23/04/2024.

L02 Allegato 2.4 – Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

2.7 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è di piena proprietà della sc [redacted] n fallimento, come si evince dagli atti sopra riportati e dal certificato notarile ventennale del 10/04/2024.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, l'immobile risultava libero da persone, tuttavia all'interno del fabbricato sono presenti macerie e materiale di risulta abbandonati.

2.8 Urbanistica ed Edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti per i beni compresi nel presente lotto il Comune di Camerano con mail del 23/02/2024 rispondeva quanto segue:

“Da quanto potuto constatare trattasi di immobili rurali di remota costruzione. Dalla documentazione di piano regolatore di cui allego un piccolo estratto sembrerebbero immobili agricoli non censiti tra le case coloniche.

Gli stessi ricadono in una zona di espansione D3, pertanto soggetta a piano attuativo...

Gli stessi ricadono in zona a vincolo esondazione molto elevato.

visto quanto sopra potreste fare richiesta successiva di certificato destinazione urbanistica se lo ritenete necessario, non usuale richiederlo in quanto si rilascia solitamente solo per terreni e non immobili.

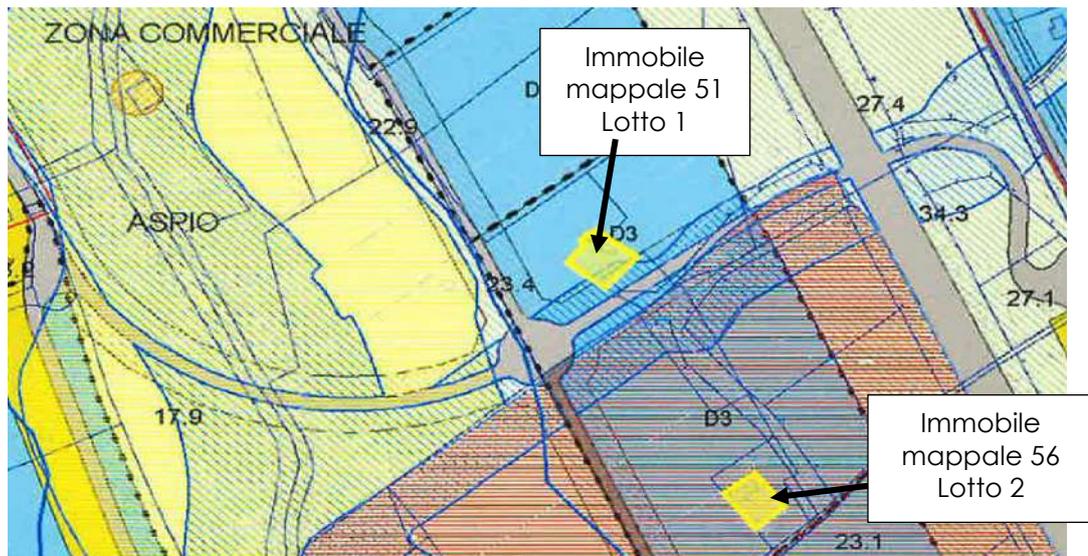
Viste le condizioni in cui giacciono gli immobili ritengo che l'ufficio non abbia nulla come titoli abilitativi, dato che l'istituzione dell'ufficio edilizia con rilascio dei nulla osta all'edificazione è del 1952.

Le unità ho visto sono accatastate come collabenti pertanto non presente planimetria castratale. Ritengo necessario che facciate un rilievo degli immobili prima che crollino del tutto e diventino irricognoscibili nella volumetria, se già non è stato fatto."

In riferimento a quanto sopra, per procedere al recupero del fabbricato, procedere con un rilievo dello stato dei luoghi e accatastare l'immobile.

Da colloqui con tecnici della zona si stima che il costo di un rilievo del fabbricato sia di circa € 2.000,00.

Allegato 1 – mail comune di Camerano per i lotti 1 e 2



Stralcio tavola allegata alla mail del Comune di Camerano

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano il 13/05/2024, riporta che la zona nella quale si trova l'immobile, per effetto del vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. ed al Piano del Parco del Conero, è così classificata:

Foglio 15 particella 56 (ente urbano).

- Zona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE DI ESPANSIONE regolata dall'art.33 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (mq catastali circa 786)

TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE:

- L'area ricade in un'Area inondabile a RISCHIO ESONDAZIONE MOLTO ELEVATO (R4), come stabilito dal D.L. n.180/1998 e D.A.C.R. n.300/2000 ed il P.A.I. (Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico) approvato con Delibera del Consiglio della Regione Marche n.116 del 21/01/2004 e pubblicato nel B.U.R. n.15 del 13/02/2004, successiva modifica di ripermetrazione e riclassificazione e aggiornamento del PAI con inserimento delle aree di cui al PS 2006 con Delibera n. 57 del 6 giugno 2011.

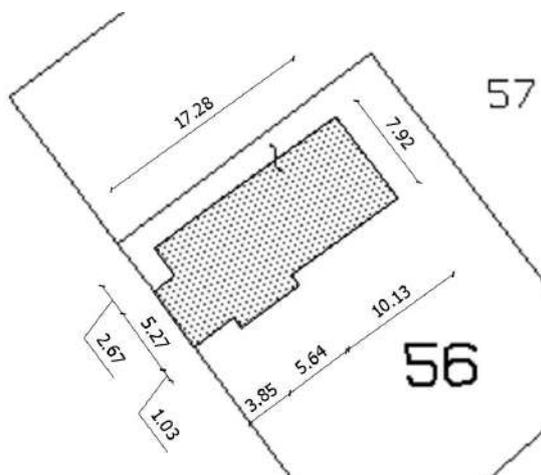
Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata "Zona sismica" e quindi soggetta alle prescrizioni delle Leggi n.1086 del 05/11/1971, n.64 del 02/02/1974, L.R. n. 1 del 04/01/2018, Legge n. 186 del 17/07/2004 e Decreto Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 e del 17/01/2018.

L02 Allegato 4.2 – Certificato di Destinazione Urbanista del 13/05/2024

2.9 Consistenza

Per i fabbricati collabenti, non vengono indicate le superfici sulle visure catastali e in considerazione dello stato dei luoghi, al momento non è possibile eseguire un rilievo. Pertanto per la determinazione della consistenza si farà riferimento alle misurazioni del perimetro della costruzione desunte dal file in formato PDF opportunamente scalato, inserito nel programma di disegno, che riporta le seguenti misurazioni:

Per la determinazione della consistenza del fabbricato collabente si farà riferimento alle misurazioni del perimetro della costruzione desunte dall'estratto di mappa. Inserendo il file in formato pdf nel programma di disegno opportunamente scalate, si sono verificate le seguenti dimensioni in piano del fabbricato.



Stralcio misurazione su estratto di mappa catastale

La superficie costruita verrà considerata al 100% mentre l'area scoperta, al netto della superficie occupata dai fabbricati verrà considerata al 10%.

La superficie in pianta del fabbricato è di circa 154 mq. Considerando che il fabbricato è di due piani fuori terra, la superficie complessiva del fabbricato risulta:

308 mq.

La superficie dell'area di pertinenza corrisponde alla superficie catastale al netto della superficie occupata dal fabbricato e pertanto corrisponde a:

$$\text{mq } 786 \text{ (sup. area compreso fabbricato)} - \text{mq } 154,00 \text{ (sup. p.terra fabbricati)} = 632 \text{ mq. (superficie area di pertinenza).}$$

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato il bene risulta essere di:

$$308 \text{ mq} + 63,20 \text{ mq (10\% x 632,00)} = 371,20 \text{ mq arrotondato a } \mathbf{371,00 \text{ mq}}$$

2.10 Valutazione

2.10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione

Per la valutazione del fabbricato collabente e il terreno di pertinenza si adotterà il metodo del costo di trasformazione. Con tale metodo, il valore del bene nello stato in cui si trova, viene determinato quale differenza tra il valore di vendita del fabbricato ristrutturato e i costi stimati per la ristrutturazione.

Per procedere sarà necessario determinare:

1. Probabile valore di vendita del fabbricato ristrutturato che verrà determinato con il metodo sintetico comparativo comparando il bene con il valore di beni simile offerti sul mercato:
2. Costo di ristrutturazione: costo è stato desunto dall'applicativo CRESME in dotazione sul portale dell'ordine degli architetti della provincia di Milano che permette di valutare i costi di ristrutturazione di un fabbricato a destinazione residenziale
3. Costi aggiuntivi: tra questi verranno solitamente considerati, i costi per le consulenze professionali, oneri di urbanizzazione e l'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa. Questi vengono determinati in percentuale sul costo di costruzione o sul valore di vendita.

Valore del bene nello stato in cui si trova	=	Valore di vendita del bene considerando il fabbricato ristrutturato	-	I costi necessari per ristrutturare il fabbricato
---	---	---	---	---

2.10.2 Determinazione del valore di vendita del fabbricato ristrutturato e dell'area di pertinenza

Per la valutazione del valore del bene ristrutturato si farà riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ville e villini in normale stato di manutenzione - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2024 sono le seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CAMERANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE ASPIO

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	960	1350	L	2,9	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	970	L	2,3	2,9	N
Box	Normale	350	495	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	3,3	4,7	N

I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per immobili residenziali – in zona “artigianale commerciale Aspigo” quotazioni immobiliari riferite al mese di giugno 2024 per Ville e porzioni di villa sono le seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 954	Valore medio Euro 1.267	Valore massimo Euro 1.580
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 808	Valore medio Euro 1.070	Valore massimo Euro 1.333
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 692	Valore medio Euro 797	Valore massimo Euro 902
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo Euro 832	Valore medio Euro 1.046	Valore massimo Euro 1.259

Si tenga conto che i valori unitari sopra indicati per residenze ed esercizi commerciali sono da intendersi per unità immobiliari che si presentano finite e abitabili.

Da una ricerca effettuata sui portali immobiliare.it nella zona sono offerti in vendita i seguenti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

Immobiliare.it Descrizione	Superficie fabbricato	Corte o giardino di proprietà	Sup. Comm.	Prezzo richiesto	Valore unitario medio arrotondato
Casolare al rustico 2 piani 5 + locali e annessi vari	250 mq	2.500 mq.	500 mq	€ 100.000,00	€ 200,00
Casale in pietra su due livelli	180 mq	1.700 mq.	350 mq	€280.000,00	€ 800,00
Casale vicino al centro da ristrutturare	280 mq			€250.000,00	€893,00
Casale con annessi e grande giardino	370 mq			€ 170.000,00	€460,00
Casa colonica su due livelli da ristrutturare	390 mq	5.000 mq	890 mq.	€360.000,00	€404,00
Complesso rurale di due piani	250 mq.	4.000 mq	650 mq.	€190.000,00	€ 292,00

Casa colonica da ristrutturare di 120 mq+ annesso di 40 mq.	160 mq.	15.000 mq.	1.660 mq.	€ 150.000,00	€ 90,00
Casolare da ristrutturare	300 mq.	50.000 mq.	5.300 mq.	€ 380.000,00	€ 72,00

I valori di vendita richiesti variano molto tra di loro, la maggiore parte delle abitazioni in vendita si trovano dal lato opposto dell'autostrada Adriatica e godono di una vista diretta verso il mare.

In considerazione di quanto riportato il valore del fabbricato come se fosse ristrutturato ed abitabile, compresa l'area di pertinenza risulta:

$$371 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 519.400,00$$

2.10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione

A seguito del sopralluogo è stata visitata l'unità immobiliare che, come riportato al punto 1.3 non è agibile.

Il costo di un eventuale intervento di ristrutturazione che preveda i lavori necessari a rendere l'unità finita e abitabile è stato determinato utilizzando l'applicativo del CRESME. L'applicativo permette di stimare i costi di rinnovamento di un fabbricato residenziale indicandone l'ubicazione e le caratteristiche principali.

I costi di ristrutturazione stimati sono 1.170,00 €/mq.

Il costo di ristrutturazione, da applicare alla sola superficie del fabbricato risulta pertanto essere:

$$308,00 \text{ mq} \times 1.170,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 360.360,00$$

2.10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi

Data la natura del bene si ipotizza che il bene venga acquistato e ristrutturato per uso proprio e pertanto non verranno considerati né l'utile dell'impresa che eventualmente promuove l'iniziativa né i costi di commercializzazione.

I costi aggiuntivi da sostenere per ristrutturare il fabbricato sono quelli delle consulenze professionali, che comprendono solitamente: progettazione architettonica, strutturale e degli impianti, pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, aggiornamento catastale, ecc. Tali costi vengono stimati nell'ordine del 15% dell'importo dei lavori e risultano pertanto essere:

$$15\% \times \text{€ } 360.360,00 = \text{€ } 54.054,00$$

Il valore del fabbricato nello stato di fatto in cui si trova compresa l'area di pertinenza risulta pertanto:

$$€ 519.400,00 - € 360.360,00 - € 54.054,00 = 104.986,00$$

Valore di vendita stimato del bene ristrutturato abitabile e agibile	€ 519.400,00
Costo della ristrutturazione	- € 360.360,00
Consulenze professionali	- € 54.054,00
Valore del bene nello stato in cui si trova	€ 104.986,00

2.10.5 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti

1. Il fabbricato si trova in una zona isolata ed è molto vicina all'autostrada;
2. La strada di accesso è sterrata e non facilmente raggiungibile;
3. Un'eventuale acquirente dovrà fare eseguire dei lavori la cui durata è stimata in circa 12-18 mesi.
4. È necessario fare eseguire un rilievo e far redigere la scheda catastale.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile precedentemente determinato di un ulteriore 20%:

$$€ 104.986,00 - 20\% (- € 20.997,20) = € 83.988,80$$

Il valore a corpo dei beni costituiti da un fabbricato collabente con terreno di pertinenza, identificato al catasto del comune di Camerano al foglio 15, particella 56, nello stato di fatto in cui si trovano, risulta pertanto essere importo arrotondato per eccesso, **di €84.000,00 (euro ottantaquattromila/00).**

3. LOTTO 3 – COMUNE DI MONSANO (AN) – AREA URBANA

3.1 Descrizione del bene

L'oggetto di stima è costituito da un'area urbana ubicata in Via Molise nella zona industriale del comune di Monsano.



immagini tratte da Google Maps

3.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Monsano si trova in provincia Ancona nella regione Marche, ospita circa 3.300 abitanti e confina con i seguenti comuni: Jesi, Monte San Vito, San Marcello.



Individuazione della posizione del comune di Monsano sul territorio nazionale e provinciale

L'area oggetto di stima si trova ai margini di una zona industriale più vicina alla cittadina di Jesi, che al Centro di Monsano.



Il casello dell'autostrada A14 Adriatica più vicino è quello di Montemarciano/Falconara Marittima che dista dal bene oggetto di stima circa 16 km lungo la SP 19 Monsano, che porta anche a Jesi.

3.3 Descrizione del bene

Si tratta di un'area non edificabile, non asfaltata, di forma pressoché rettangolare, posta lungo viale Molise che porta ad un parcheggio a raso ad uso pubblico. L'area risulta sterrata e permette l'accesso al fabbricato industriale e al terreno di proprietà del comune. L'area è delimitata in parte a sud e sud-est dalla recinzione dei fabbricati industriali e per un tratto, a nord verso via Molise, da rete metallica.



Area urbana – vista verso il fabbricato industriale



Vista verso il parcheggio



Ingresso fabbricato industriale



immagini tratte da Google Maps



immagini tratte da Google Maps

3.4 Identificazione castale del bene

Il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Monsano come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
16	337		Ente Urbano		585 m ²		



Stralcio estratto mappa Foglio 16 Particella 337

L03 Allegato 1.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 16 Particella 337

L03 Allegato 1.2 – Estratto di mappa Foglio 16 Particella 337.

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
16	337		F/1		0 m ²		
Categoria F/1: area urbana							



Stralcio scheda catastale del 25/10/1993 Foglio 16 Particella 337

L03 Allegato 1.3 – Visura storica immobile Catasto Fabbricati Foglio 16 Part. 337

L03 Allegato 1.4 – Scheda catastale del Foglio 16 Part. 337

3.5 Precedenti e attuali proprietari

Da ispezione ipotecaria del 22/03/2024 sulla particella 337 del foglio 16, e dal certificato notarile ventennale del 10/07/2024 risultano i seguenti atti di provenienza:

21/01/1999 atto di vendita rep. 30982

Con atto di compravendita del 21/01/1999 rep. 30982 a cura del notaio Roberto Morbidelli di Recanati, [REDACTED]

[REDACTED] la quota di un mezzo della proprietà del terreno identificato al Foglio 16 Particella 337. L'atto è stato trascritto all'Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26/01/1999 al Registro Generale n. 1321 e al Registro Particolare al n. 868.

L03 Allegato 2.1 - nota di trascrizione atto di vendita del 21/01/1999 rep. 30982

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

06/09/2007 Verbale del 06/09/2007 Rep. n. 61580/13207

Con verbale del 06/09/2007, con atto rep. n. 61580/13207 a cura del notaio dott. Roberto Morbidelli, [REDACTED] a ha mutato la sua denominazione sociale in [REDACTED]

L'atto risulta trascritto il 26/09/2007 al Registro Generale n. 25470 e Registro Particolare n. 14244.

L03 Allegato 2.2 – nota di trascrizione atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007 rep. 61580/13207

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

23/12/2014 atto di fusione per incorporazione Rep. n. 194.489 Racc. n. 26.257

Il 23/12/2014 con atto del notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, la società S. [REDACTED]

[REDACTED] davano seguito al progetto di fusione per incorporazione, mediante il quale la società [REDACTED] è stata incorporata nella società [REDACTED]

L'atto è stato trascritto ad Ancona in data 13/01/2015 ai nn. 405/324.



A seguito della fusione venivano trasferiti anche i beni immobili oggetto di stima:

“f) area urbana sita in Comune di Monsano (AN), Viale Giannino Peralisi, confinante con mappali 340, 242, 115 del foglio 16, salvo altri, distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 16 con la particella 337**, area urbana;

..

L03 Allegato 2.3 – atto di fusione del 23/12/2014 rep. 194489

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

3.6 Formalità pregiudizievoli

Da ispezioni ipotecaria del 22/03/2024 sulla particella 337 del Foglio 16, risultano le seguenti formalità che si riportano così come desunte dal documento allegato.

1. TRASCRIZIONE del 14/12/1993 - Registro Particolare 12606 Registro Generale 18125 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 37326/5700 del 22/11/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 11/01/1994 - Registro Particolare 308 Registro Generale 378 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 37887/5765 del 21/12/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 10/11/1994 - Registro Particolare 2735 Registro Generale 17101 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 41069 del 27/10/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 23/04/1996 - Registro Particolare 931 Registro Generale 6728 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Repertorio 44163/6968 del 22/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 26/01/1999 - Registro Particolare 868 Registro Generale 1321 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 30982 del 21/01/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 28/03/2000 - Registro Particolare 1100 Registro Generale 6041 Pubblico ufficiale MARCELLO PANE Repertorio 50571/8849 del 24/03/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1251 del 28/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 05/02/2004 - Registro Particolare 491 Registro Generale 2660 Pubblico ufficiale ANCONA TRIBUTI SPA Repertorio 601/2003 del 05/02/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR. 29.09.73 N. 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1252 del 28/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. TRASCRIZIONE del 17/10/2005 - Registro Particolare 14169 Registro Generale 25140 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1493 del 01/08/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1250 del 28/05/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

9. TRASCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 2524 Registro Generale 4111 Pubblico ufficiale TRIB. AN. SEZ. DIST. JESI Repertorio 7070 del 14/02/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

10. TRASCRIZIONE del 26/09/2007 - Registro Particolare 14244 Registro Generale 25470 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 61580/13207 del 06/09/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

11. TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 3184 Registro Generale 5243
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 181512/20026 del 16/02/2009
ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** Servente

12. TRASCRIZIONE del 10/03/2009 - Registro Particolare 3185 Registro Generale 5244
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO **Repertorio 181512/20026 del 16/02/2009**
ATTO TRA VIVI - **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** Servente

13. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 - Registro Particolare 324 Registro Generale 405
Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 194489/26257 del 23/12/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

14. ISCRIZIONE del 07/12/2018 - Registro Particolare 3667 Registro Generale 23462
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 817/6318 del
04/12/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5201 del 20/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

15. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 2434
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7281/5392 del
01/02/2021

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

16. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 928 Registro Generale 1305
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 810 del 28/12/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta quanto segue:

“Detto immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **Pignoramento** trascritto ad Ancona in data 17 ottobre 2005 ai nn. 25140/14169 a favore di FINCAR CARLETTI S.R.L. con sede in Osimo (AN), Codice Fiscale 01171500422, a carico della signora MARCHETTI ANNA GIULIA, nata a Jesi (AN) li 11 luglio 1953, codice fiscale MRC NGL 53L51 E388M sulla quota di un mezzo;
- 2) **decreto di sequestro** disposto dal Tribunale di Ancona sezione distaccata di Jesi in data 14 febbraio 2006, trascritto ad Ancona in data 16 febbraio 2006 ai nn. 4111/2524 a favore di VUQINA KLODIAN, nato in Albania il 7 novembre 1978, codice fiscale VON KDN 78S07 Z100A e a carico della signora MARCHETTI ANNA GIULIA, sopra generalizzata, sulla quota di un mezzo;
- 3) **ipoteca legale** per Euro 393.879,48 iscritta ad Ancona in data 7 dicembre 2018 ai nn. 23462/3667 a favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, gravante sull'intero;
- 4) **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023** emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta ad Ancona in data 23 gennaio 2024 ai nn. 1305/928, gravante sull'intero.”

Le formalità n. 8, 9, 14 e 16 riportate nell'ispezione ipotecaria del 22/3/2024 corrispondono a quanto riportato nel certificato notarile del 10/07/2024.

L03 Allegato 3.1 – Ispezione ipotecaria del 22/03/2024 sulla Part. 337 del Foglio 16

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

La formalità di cui al punto 11, R.P. n. 3184 e R.G. n. 5243 del 10/03/2009, dell'atto del 16/02/2009 rep. 181512/20026 riporta la seguente servitù:

“Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Unità Negoziale 1

Fondo servente, Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 337, Corte o Resede, Via Molise

Unità Negoziale 2

Fondo Dominante, Catastato Terreni, Foglio 16, Particella 376, terreno, consistenza 28 are 39 centiare, Via Molise

Fondo Dominante, Catastato Terreni, Foglio 16, Particella 378, terreno, consistenza 6 are 55 centiare, Via Molise

Fondo Dominante, Catasto Fabbricati, Foglio 16, Particella 338, Corte o Resede, Consistenza 2.477 mq., Via Molise

A favore

Agrileasing Banca per il Leasing delle Banche di credito Cooperativo/Casse Rurali ed Artigiane s.p.a. con sede a Roma

Relativamente all'unità negoziale 2 (Particelle 376, 378 e 338) Per il diritto di Servitù di passaggio pedonale e carroio

Contro

[redacted] con sede a Montefano

Relativamente all'unità negoziale 1 (**Particella 337**) **servitù di passaggio pedonale e carroio**

L03 Allegato 3.2 – nota di trascrizione R.G. 5243 R.P. 3184 del 10/03/2009 di atto del 16/02/2009 rep. n. 181512/20026

La formalità di cui al punto 12 R.P. n. 3185 e R.G. n. 5244 del 10/03/2009 dell'atto del 16/02/2009 rep. 181512/20026 riporta la seguente servitù:

"atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 16/02/2009 rep. n. 181512/20026 a cura del notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona

Fondo servente, Catasto Fabbricati, Foglio 16 Particella 337, Corte o resede, Via Molise

Fondo Dominante, Catasto Terreni, Foglio 16 Particella 376, Terreno, consistenza 28 are 39 centiare, Via Molise

Fondo servente, Catasto Terreni, Foglio 16 Particella 378, Terreno, Consistenza 6 are 55 centiare, Via Molise

Fondo Dominante, Catasto Fabbricati, Foglio 16 Particella 338, Corte o resede, Consistenza 2477 mq., Via Molise

A favore di

Agrileasing – Banca per il leasing delle banche di Credito Cooperativo / Casse Rurali ed artigiane s.p.a.

Relativamente alla unità negoziale 2 (terreno Particella 376, 378 e 338) per il diritto di Servitù di non edificare

Contro

Relativamente alla unità negoziale 1, per il diritto di servitù di non edificare, (terreno Particella 337)

"Trattasi di servitù di non edificare -altrimenti detta cessione di cubatura-, consistente nel peso imposto a carico **dell'area gravata da servitù -limitatamente ai diritti di un mezzo ad essa inerenti-**, di asservimento a vantaggio del **fondo dominante** dell'intero spazio volumetrico di sfruttamento edilizio assegnato al fondo servente, di modo che la parte acquirente/beneficiaria, e suoi aventi causa, possano usufruire dell'intera superficie utile edificabile attribuita all'area asservita - pro quota indivisa-; per effetto di quanto sopra la parte venditrice dichiara di rinunciare, come di fatto.

Rinuncia irrevocabilmente alla utilizzazione dei diritti edificatori innanzi ceduti, e di Accettare, come di fatto accetta, di subire le limitazioni connesse alle maggiori dimensioni dell'edificio che sarà costruito sul fondo dominante, obbligandosi nei confronti della parte acquirente, e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a prestare le autorizzazioni ed a rendere le dichiarazioni che fossero richieste dalle autorità competenti in relazione alla presente cessione di cubatura.

L03 Allegato 3.3 – nota di trascrizione R.G. 5244 R.P. 3185 del 10/03/2009 di atto del 16/02/2009 rep. n. 181512/20026

Al punto "osservazioni" il certificato notarile ventennale riporta quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto è catastalmente intestata per l'intero alla Società S. Donato s.r.l..

Sulla quota indivisa di metà gravano le seguenti servitù:

- di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 376, 378 e 338;*
- di non edificare - altrimenti detta cessione di cubatura - a favore delle particelle 376, 378 e 338;*

costituite con atto a rogito Notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona in data 16 febbraio 2009 n. 181512/20026 rep., trascritto ad Ancona in data 10 marzo 2009, rispettivamente ai nn. 5243/3184 e 5244/3185."

Le servitù riportate nel certificato sono quelle riportate nelle due note di trascrizione dell'atto del 16/02/2009 sopra riportate.

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

3.7 Stato di possesso e disponibilità

Da visura catastale risulta che l'area è intestata per il diritto di piena proprietà alla S. Donato, mentre dalla nota di trascrizione dell'atto di vendita del 21/01/1999 rep. n. 30982 e dal certificato notarile ventennale risulta che detiene la sola quota di proprietà del 50%.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, area risultava libera e non asfaltata.

L03 Allegato 2.1 - nota di trascrizione atto di vendita del 21/01/1999 rep. 30982

L03 Allegato 2.4 – certificato notarile ventennale del 10/07/2024

3.8 Urbanistica

Il comune di Monsano è dotato di Piano Regolatore Generale, la cui ultima modifica risale al 05/09/2023.

Nella tavola 3.3, zonizzazione aree produttive, l'area oggetto di stima è inserita nelle zone produttive, sotto zone verde pubblico.

Alla luce di quanto sopra l'area è conforme alla destinazione urbanistica.

ZONE PRODUTTIVE**ZONA - D - per Insediamenti Produttivi (artt.28 e 29)**

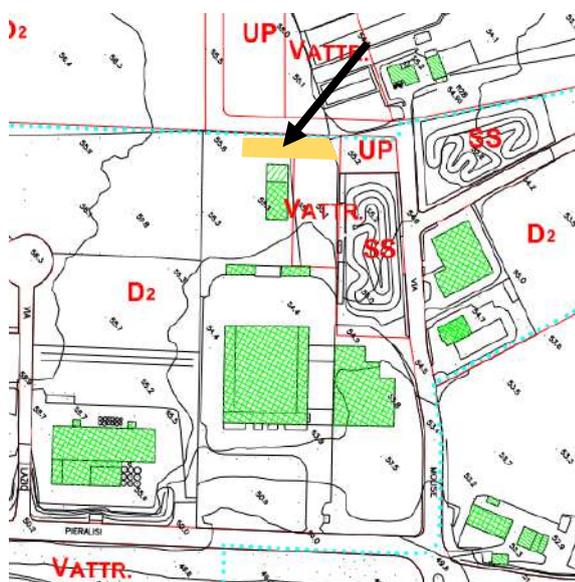
D ₁	Sottozone Artigianali (art.30)
D ₂	Sottozone Industriali-Comerciali (art.31)
D ₃	Sottozone Industriali-Comerciali-Direzionali (art.32)
D ₄	Sottozone per Attività Ricettive, Ricreative e di Svago (art.33)

ZONA - V - Piantumate e Coltivate (art.53)

VALB.	Verde Alberato (art.53)
VATTR.	Verde Pubblico (art.53)

Art. 15-Sottozona A4-Zone perimetraliZone perimetrali, oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica in epoca recente che rivestono particolare interesse storico ambientale per il loro rapporto visivo con il nucleo storico.

Destinazioni d'uso previste: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, artigianato di servizio.



L03 Allegato 3.2 – nota di trascrizione R.G. 5243 R.P. 3184 del 10/03/2009 di atto del 16/02/2009 rep. n. 181512/20026

L03 Allegato 3.3 – nota di trascrizione R.G. 5244 R.P. 3185 del 10/03/2009 di atto del 16/02/2009 rep. n. 181512/20026

3.9 Valutazione

Da colloqui con operatori della zona risulta che il valore delle aree a destinazione industriale varia tra 4 e 5 €/mq.

La superficie catastale dell'area, in riferimento al punto 3.4 è di 585 mq.

Il valore dell'area applicando il valore di €/mq. alla superficie risulta essere:

$$\text{mq. } 585 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 2.925,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti:

- 1) L'area non è edificabile;
- 2) L'area è gravata da servitù di passo;
- 3) L'area non è asfaltata
- 4) Dell'area la società detiene **la quota del 50%**

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'area **del 20%**:

$$\mathbf{€ 2.925,00 - 20\% = € 2.340,00}$$

Il valore a corpo del **50%** dell'area urbana, identificata al catasto terreni del comune di Monsano al foglio 13, particella 337, nello stato di fatto in cui si trova, risulta pertanto essere di **€1.170,00 (euro millecentosettanta/00)**.

4. LOTTO 4 – COMUNE DI MONTE PORZIO (PS)- TERRENO AGRICOLO

4.1 Descrizione del bene

Il bene oggetto di stima è costituito da una piccola area agricola della superficie di mq. 1.578, ubicata in Via dell'Artigianato in Comune di Monte Porzio



immagini tratte da Google Maps



Vista verso via dell'Artigianato



immagini tratte da Google Maps

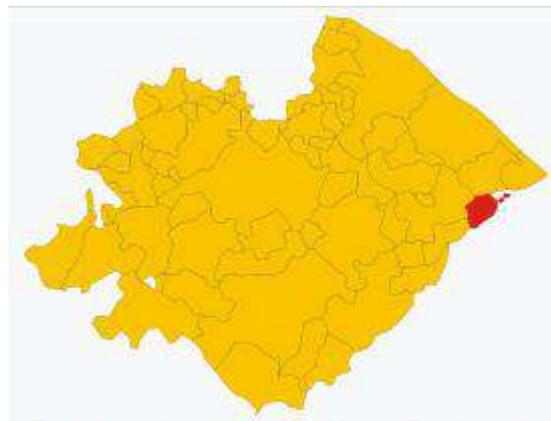
L'area agricola è a forma di 'L'.
La parte allungata è coltivato dai coltivatori dei terreni vicini.
La parte alla base, vicino all'abitazione confinante è utilizzata per l'accatastamento di materiale verde di risulta.



Vista verso compendio immobiliare confinante

4.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Monte Porzio si trova in provincia Pesaro e Urbino nella regione Marche



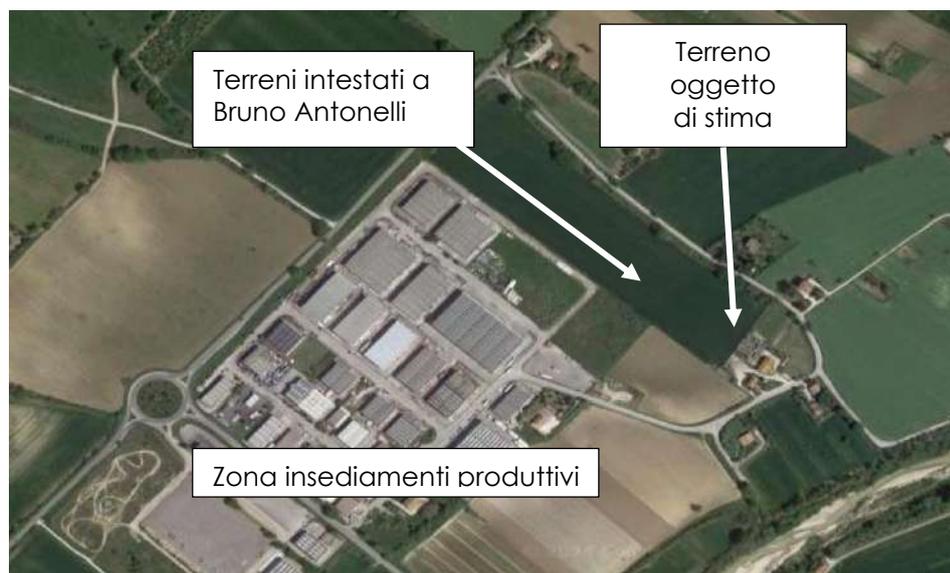
Individuazione della posizione del comune di Monteporzio sul territorio nazionale e provinciale

Il comune ospita circa 2.800 abitanti e confina con i seguenti comuni: Corinaldo (AN), Mondavio, San Costanzo, Terre Roveresche, Trecastelli (AN).

Il comune è diviso in tre frazioni: Monte Porzio, Castelvecchio e Piaggiolino.

Il terreno si trova vicino alla frazione di Castelvecchio, vicino alla strada Provinciale n. 24 che collega Monteporzio a Marotta posta sull'Adriatica.

L'area si trova ai margini di una zona industriale e dista circa 12 km dal casello autostradale di Marotta- Mondolfo sull'autostrada A14 Adriatica.



L'area si trova a circa 6 km dal centro della cittadina di Monte Porzio e confina con: a nord, via dell'artigianato, a est e a sud con proprietà di terzi, a ovest con terreni agricoli intestati a Bruno Antonelli.

4.3 Identificazione catastale del bene

Il bene risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
20	48	AA	Prato arbor	1	487 m ²	€ 1,01	€ 0,38
		AB	Seminativo	1	1.091 m ²	€ 7,04	€ 4,51



Stralcio estratto mappa Foglio 20 Particella 48

L04 Allegato 1.1 – Visura storica catasto Terreni Foglio 20 Particella 48

L04 Allegato 1.2 – Estratto di mappa Foglio 20 Particella 48

La visura catastale riporta che la [redacted] detiene solo la nuda proprietà, tuttavia l'usufrutto aveva la durata di 5 anni (vedi atto del 05/01/2013 successivo punto 4.4), scaduto nel 2018 e pertanto risulta che la società detiene l'intera proprietà.

L04 Allegato 1.3 – visure terreno confinante particella 22 del Foglio 20

4.4 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

Atto di compravendita del 27/12/2001 rep. n. 22002, notaio Sabino Patruno

La nota di trascrizione del 18/01/2002 R.G. n. 622 e R.P. n. 489, riporta che con atto di compravendita del 27/12/2001 rep. n. 22022, la soc. [redacted]

con sede in Montefano, **vendeva alla soc.** [redacted] dei terreni, tra i quali il terreno oggetto di stima, identificato al Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 48, Via Cesanense.

Successivamente è stata presentata in data 18/02/2002 nota in rettifica per l'esatta identificazione del numero di repertorio dell'atto che è "22002" anziché 22022.

L04 Allegati 2.1 e 2.2 – note di trascrizioni atto del 27/12/2001, rep. n. 22002

L04 Allegato 2.4 – Certificato notarile del 10/07/2024

Atto del 05/01/2013 rep 80572 costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Con atto del 05/01/2013, la [redacted] titolare della piena proprietà **costituisce in favore del signor** [redacted] **accetta l'usufrutto per la durata di anni cinque** su:

*"... F) appezzamento di terreno sito in Comune di Monte Porzio (Pesaro-Urbino) distinto nel vigente catasto terreni al **foglio 20 particella: 19, 20, 21, 22 e 48** della superficie di H.5.79.04 di cui HA.3.34.10, quale area edificabile (Zona Industriale), con reddito dominicale di Euro 307,53 e agrario di Euro 256,91*

*...
In conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo n.ro 228/2001 il signor Antonelli Bruno si obbliga di non alienare il diritto di usufrutto, come sopra in suo favore costituito sui fondi pure sopra individuati per un periodo di anni cinque; si obbliga, inoltre, di coltivare direttamente i fondi in oggetto e mantenere la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, per un quinquennio"*

Si segnala che stando a quanto riportato nell'atto i cinque anni del diritto di usufrutto sono cessati il 05/01/2018.

L04 Allegato 2.3 – atto di costituzione di usufrutto a titolo oneroso del 05/01/2013

4.5 Formalità pregiudizievoli

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta le seguenti formalità:

"1) Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023 emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Pesaro in data 24/01/2024 ai nn. 809/615"

L04 Allegato 2.4 – Certificato notarile del 10/07/2024

4.6 Stato di possesso e disponibilità

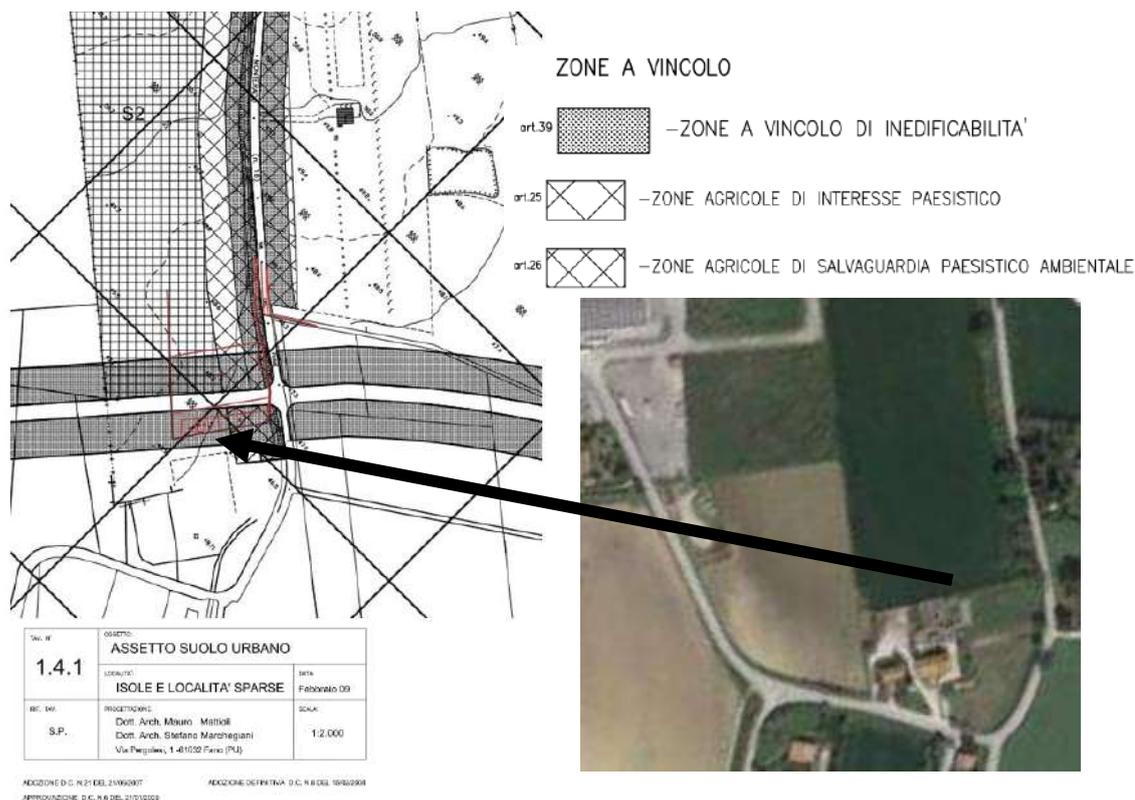
Il bene è di piena proprietà della fallita, così come desunto dagli atti sopra riportati e dal certificato notarile del 10/07/2024.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, l'area risultava in gran parte coltivata e in minore parte occupata da residui agricoli.

L04 Allegato 2.4 – Certificato notarile del 10/07/2024

4.7 Urbanistica

Il Comune di Monte Porzio è dotato di Piano Regolatore Generale del 2009. Nella Tavola 1.4.1 l'area oggetto di stima è classificata in zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale in parte in zona di inedificabilità.



4.8 Valutazione

Per la valutazione dell'area urbana, in assenza di dati riguardanti il mercato locale riferito alle compravendite di immobili simili (aree urbane) si sono presi come riferimento i Valori Agricoli Medi.

I Valori Agricoli Medi vengono determinati annualmente dalle provincie e rappresentano i valori utilizzati per l'esproprio dei terreni non edificabili. Sono determinati ogni anno, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il comune di Monte Porzio si trova nella regione agricola n. 8 della provincia di Pesaro-Urbino, per la quale i VAM nel 2022 riferiti alle colture indicate nelle visure sono i seguenti:

Prato Arborato 19.201 €/ha = €/mq 1,92

Seminativo 25.773 €/ha = €/mq 2,58

Il valore delle due particelle risulta pertanto essere:

	superficie mq.	€/mq	Valore
Prato arbor.:	487	€1,92	€ 935,04
Seminativo:	1.091	€ 2,58	€ 2.814,78
		Totale	€ 3.749,82

Il valore a corpo del bene, costituito da due porzioni di particella catastale identificate al foglio 20 particella 48 nello stato di fatto in cui si trovano, risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€3.750,00 (euro tremilasettecentocinquanta/00)**.

5. LOTTO 5 – COMUNE DI RECANATI (MC) -TERRENO

5.1 Oggetto di stima

Il bene oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno posto lungo un torrente nel comune di Recanati in Provincia di Macerata nelle Marche.

5.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Recanati, ospita circa 20.660 abitanti e confina con i seguenti comuni: Castelfidardo (AN), Loreto (AN), Macerata, Montecassiano, Montefano, Montelupone, Osimo (AN), Porto Recanati, Potenza Picena.



Individuazione della posizione del comune di Recanati sul territorio provinciale quello nazionale

L'area si trova al margine di una zona industriale posta a nord della cittadina dalla quale dista circa 7 km.

Il casello autostradale più vicino è quello di Porto Recanati, che dista dalla zona industriale nella quale si trova l'area circa 9 km lungo la Strada Provinciale n. 16.

Il bene oggetto di stima si trova ai margini della zona industriale Squartabue a Nord rispetto al centro della cittadina.



immagini tratte da Google Maps

5.3 Descrizione del bene

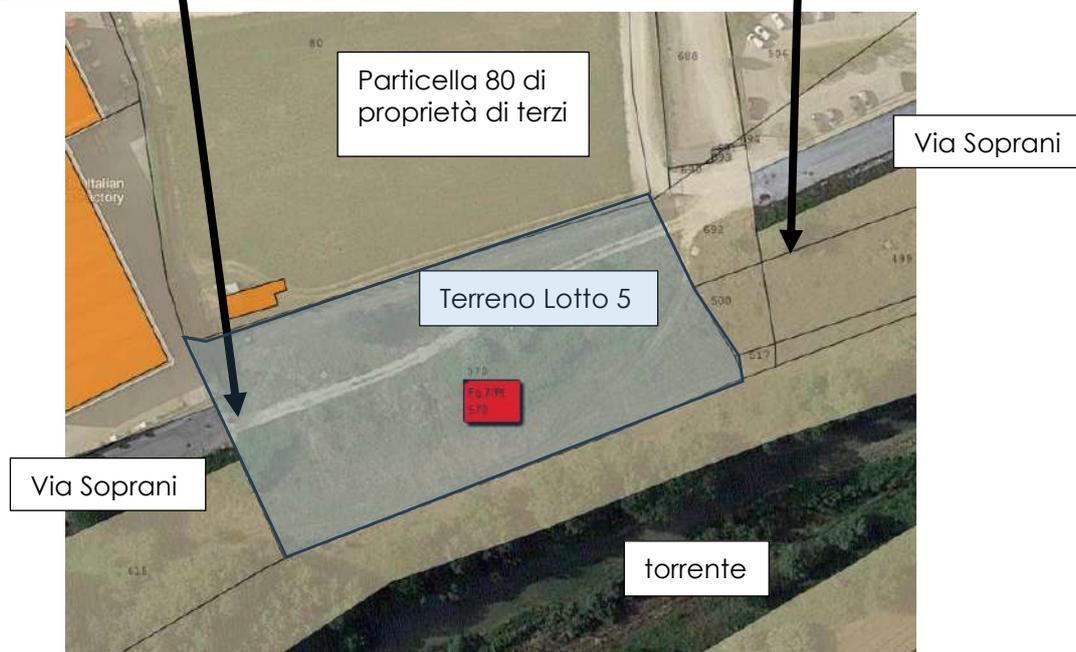
Il terreno è di forma rettangolare con una superficie di circa mq. 4.900 confina a nord con un'area verde di un capannone e a sud con un torrente.



immagini tratte da Google Maps



L'area è attraversata da una strada sterrata che collega due porzioni di strada della via Soprani.





vista della strada sterrata che attraversa l'area



terreno agricolo a confine nord dell'area



Torrente – confine sud dell'area



Vista lato area industriale

Il terreno è pianeggiante nella parte in cui è attraversato dalla strada mentre è molto scosceso verso il torrente.



Vista da est dell'area



Sentiero di discesa verso il torrente



5.4 Identificazione castale del bene

Il bene risulta identificato al Catasto terreni del Comune di Recanati come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
7	570	-	Seminativo	3	4.900 m ²	€ 22,78	€ 29,10



Stralcio estratto mappa Foglio 7 Particella 570

Si segnala che la Particella 570 deriva dal frazionamento del 07/11/2000 della particella 17, dalla quale sono state generate e/o variate altre particelle catastali.

L05 Allegato 1.1– Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 7 Particella 570

L05 Allegato 1.2 – Estratto di mappa Foglio 7 Particella 570

5.5 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

Atto del 30/06/1999 rep. n. 69192

La nota di trascrizione del 15/07/1999 riporta che con atto di compravendita del 30/06/1999 rep. n. 69192, [redacted] per le rispettive quote di proprietà di 1/2 ciascuna, vendevano [redacted] seguenti terreni, così identificati e riportati nella nota di trascrizione:

al Catasto Terreni:

*“Foglio 7 Particella 17, consistenza 77 are 40 centiare, indirizzo Zona Ind.le Squartabue;
Foglio 7 Particella 39, consistenza 11 are 90 centiare, indirizzo Zona Ind.le*

Foglio 7 Particella 355, consistenza 77 are 40 centiare, indirizzo Zona Ind.le Squartabue;
 Foglio 7 Particella 355, consistenza 58 are 70 centiare, indirizzo Zona Ind.le Squartabue;"

L'atto è stato trascritto a Macerata in data 15/07/1999 ai nn. 9115/5918.

Con riferimento a quanto già riportato al punto 5.4 la particella 570 deriva dal frazionamento della particella 17, terreno acquisito per maggior consistenza con atto del 30/06/1999.

L05 Allegato 2.1 – nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 30/06/1999 rep 69192

06/09/2007 Verbale Rep. n. 61580/13207

Con verbale del 06/09/2007 atto rep. n.61580/13207 l'Immobiliare Vallesina ha mutato la sua denominazione sociale in [REDACTED]

Atto trascritto il 27/09/2007 al Registro Particolare n. 9613 e Registro Generale n. 15954.

L05 Allegato 2.3 – ispezione ipotecaria sulla particella 570 del Foglio 7

23/12/2014 atto di fusione per incorporazione Rep. n. 194.489 Racc. n. 26.257

Il 23/12/2014 con atto del notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, [REDACTED]

[REDACTED] davano seguito al progetto di fusione per incorporazione, mediante il quale la società [REDACTED] è stata incorporata nella società [REDACTED]

A seguito della fusione venivano trasferiti anche i beni immobili oggetto di stima:

"b) terreno sito in Comune di Recanati (MC), confinante con mappali 500, 692 e 80 del foglio 7, censito nel Catasto Terreni al **foglio 7** con la **particella 570**, mq. 4.900, R.D. Euro 22,78 - R.A. Euro 29,10;"

..

Atto trascritto a Macerata il 13/01/2015 ai nn. 472/394.

L05 Allegato 2.2 – atto di fusione del 23/12/2014 rep. 194489

L05 Allegato 2.4 Certificato notarile del 10/07/2024



5.6 Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria del 04/06/2024, risultano le seguenti formalità che si riportano così come desunte dal documento allegato.

- 1. TRASCRIZIONE del 27/09/2007** - Registro Particolare 9613 Registro Generale 15954 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 61580/13207 del 06/09/2007 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
- 2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** - Registro Particolare 394 Registro Generale 472 Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 194489/26257 del 23/12/2014 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- 3. ISCRIZIONE del 07/12/2018** - Registro Particolare 1998 Registro Generale 14150 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 817/6318 del 04/12/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 4. TRASCRIZIONE del 05/02/2021** - Registro Particolare 1297 Registro Generale 1696 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7281/5392 del 01/02/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- 5. TRASCRIZIONE del 15/01/2024** - Registro Particolare 531 Registro Generale 672 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 810 del 28/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE"

L05 Allegato 2.3 – ispezione ipotecaria del 04/06/2024

Da certificato notarile ventennale del 10/07/2024 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca legale per Euro 393.879,48 iscritta a Macerata in data 7 dicembre 2018 ai nn. 14150/1998 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002;*
- 2) Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023 emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Macerata in data 15/01/2024 ai nn. 672/531"*

Le formalità n.3 e 5 riportate nell'ispezione ipotecaria del 04/06/2024 corrispondono a quanto riportato nel certificato notarile ventennale del 10/07/2024.

L05 Allegato 2.4 Certificato notarile del 10/07/2024

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, l'area risultava libera e coperta da vegetazione spontanea.

5.7 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è di piena proprietà della : allimento, così come desunto dagli atti sopra riportati e dal certificato notarile ventennale del 10/07/2024:

L05 Allegato 2.4 Certificato notarile del 10/07/2024

5.8 Urbanistica

Nel Piano regolatore Generale del Comune di recanti, l'area è divisa in tre principali destinazioni:

- 1) Industriale – la parte vicina al campo coltivato verso nord
- 2) Viabilità – sembra che è intenzione del Comune collegare le due parti della via Soprani
- 3) Area Agricola inedificabile e vincolata – la parte più vicina al torrente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Recanati del 18/06/2024 riporta che:

per effetto del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 09/04/2014 in adeguamento alle disposizioni del P.T.C. della provincia di Macerata, con l'accoglimento dei rilievi della D.G.P. n° 106 del 04/04/2014, e presa d'atto d'avvenuto adeguamento agli stessi degli elaborati tecnici con Delibera di Consiglio Comunale n°19 del 09/05/2015 la destinazione attuale dell'area è la seguente:

PARTE - Zona Produttiva (D) – Industriale Artigianale – D1.2.2 (Zone di Completamento) – art. 18 NTA

PARTE - Zone destinate alla viabilità (S) – Viabilità – art. 38 NTA

PARTE - Zona Agricola (E) – Zona Agricola Salvaguardia Paesistico Ambientale E3 – art. 24 NTA

PARTE - Vincolo di Parco Fluviale – art. 47

PARTE - Ambito di tutela di cui all'art. 142 D.Lgs n.42 del 22.01.2004

Ed inoltre:

è soggetta ai vincoli riportati nella tavola GEO5 del PRG vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 09/04/2014

– TUTTA - Corsi d'acqua con ambito di tutela Integrale - art.29 PPAR e art.23 PTC

– PARTE - Area inondabile (AIN) – art. 9 NTA del PAI

– TUTTA - Ipotesi di Collasso Diga di Castreccioni

– TUTTA - Ambito di tutela D.Lgs. 22/01/2004 n.42 art. 142 relativo ai corsi d'acqua di cui al R.D. 11/12/33 n. 1775

IN PARTE SOGGETTA ai vincoli riportati nella tavola "Mappa per la salvaguardia e il Potenziamento della Biodiversità – Carta della delimitazione definitiva dei vincoli del sistema ambientale, sottosistema botanico-vegetazionale" del PRG vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 09/04/2014.

– PARTE - Boschetti e gruppi arborei - art. 31.1 NTA del PTC

– PARTE - Aree coltivate di valle - art. 31.2 NTA del PTC

È stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della legge 2.2.1974 n.64;

È SOGGETTA al vincolo per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui alla parte terza del D. Leg.vo n. 42 del 22 gennaio 2004, beni paesaggistici;

L05 Allegato 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/06/2024

P.R.G in adeguamento al P.T.C

Approvato con D.C.C n°8 del 09/04/2014
Adeguato alle prescrizioni D.G.P n°106 del 04/04/2014

Progetto Urbanistico



ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE		TAV n.
		01
Data: 12/2017	Scala: 1:10.000	



ZONA PRODUTTIVA - D		art. 17
ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - D1		
D1.1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI	D1.1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI - LOTTI RESIDUI	art. 18
ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2.1		
ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2.2		
ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2 - II TIPOLOGIA		
D1.3.1 ZONE DI NUOVO IMPIANTO - D1.3.1		
D1.3.2 ZONE DI NUOVO IMPIANTO - D1.3.2		
D1.4 - AGRICOLA		

ZONA AGRICOLA - E		art. 21
E1 - ZONE AGRICOLE NORMALI		art. 22
E2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO		art. 23
E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE		art. 24

LEGENDA	
	RISPETTO CIMITERIALE
	RISPETTO STRADALE
	AREE VINCOLATE (Art. 157 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)
	FONTI art. 31
	IMMOBILE VINCOLATO (Art. 10 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)
	AMBITO DI TUTELA (Art. 142 D.Lgs n.42 del 22.01.2004)
	ZONE ARCHEOLOGICHE art. 46
	AMBITO DI TUTELA DI EDIFICI E MANUFATTI STORICI (Art. 40 P.P.A.R.)
	ACQUEDOTTO PONTIFICIO (SEC. XVIII) art. 45
	AREE DI BONIFICA art. 45
	VP - VERDE PRIVATO art. 44
	VB - VERDE BIOMASSA art. 44bis
	PF - PARCO FLUVIALE art. 47

VINCOLI

Zona Industriale

Zona agricola

Viabilità

Parco Fluviale

Da nota di trascrizione ricevuta dal notaio, risulta trascritta il 21/03/2001 Convenzione Edilizia del 02/03/2001 rep. n. 23496 con la quale, diversi proprietari tra i quali [redacted] hanno ceduto dei terreni al Comune di Recanati. I terreni riportati nella nota di trascrizione sono identificati al Foglio 7 con le Particelle 605-611-

613–607–608–609–610–615–614–612– 601. La particella 570, già costituita al momento della sottoscrizione della convenzione, non risulta tra i terreni trasferiti al Comune.

L05 Allegato 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/06/2024

L05 Allegato 3.1 – nota di trascrizione convenzione del 21/03/2001

5.9 Valutazione

Per la valutazione dell'area, in assenza di dati riguardanti il mercato locale riferito alle compravendite di aree simili a quella oggetto di stima si sono presi come riferimento i Valori Agricoli Medi.

I Valori Agricoli Medi vengono determinati annualmente dalle provincie e rappresentano i valori utilizzati per l'esproprio dei terreni non edificabili. Sono determinati ogni anno, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il comune di Recanati si trova nella regione agricola n. 6 della provincia di Macerata, per la quale i VAM nel 2022 riferiti alla coltura indicata nella visura è la seguente:

VALORI AGRICOLI MEDI (€/Ha) PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI DELLA PROVINCIA DI MACERATA APPROVATI NELLA SEDUTA DEL 15 dicembre 2022

Regione Agraria	1	2	3	4	5	6
Tipo di coltura	2023	2023	2023	2023	2023	2023
SEMINATIVO	8.554	8.449	10.836	12.636	16.242	21.040

Seminativo 21.040 €/ha = €/mq 2,58

Applicando il Valore Agricolo Medio alla superficie catastale dell'area, il valore del terreno risulta:

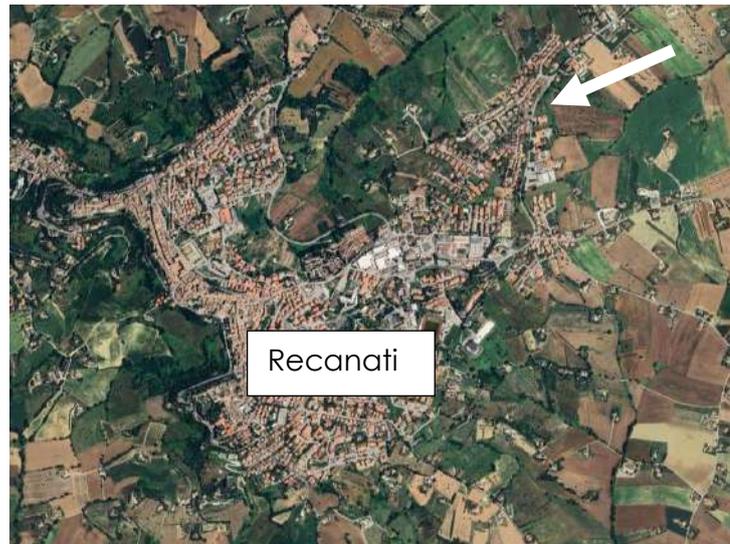
$$\text{Superficie del terreno mq. } 4.900 \times \text{€/mq } 2,58 = \text{€ } 12.642,00$$

Il valore a corpo del terreno, identificato al catasto del comune di Recanati al foglio 7, particella 570 nello stato di fatto in cui si trova, risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€12.650,00 (euro dodicimilaseicentocinquanta/00)**.

6. LOTTO 6 – COMUNE DI RECANATI (MC) - TERRENI

6.1 Oggetto di stima

Il lotto 6 è composto da quattro particelle di terreno con una superficie complessiva di mq. 870, poste lungo Viale Nazario Sauro / SP77 della Val di Chienti, in Comune di Recanati.



immagini tratte da Google Maps

Le quattro particelle si trovano al confine di un lotto posto già in vendita in esecuzione, costituito da un fabbricato residenziale e aree di pertinenza.

6.2 Ubicazione e territorio circostante

Il comune di Recanati, ospita circa 20.660 abitanti, confina con i seguenti comuni: Castelfidardo (AN), Loreto (AN), Macerata, Montecassiano, Montefano, Montelupone, Osimo (AN), Porto Recanati, Potenza Picena.



Individuazione della posizione del comune di Recanati sul territorio nazionale e quello provinciale

Il casello autostradale più vicino è quello di Porto Recanati, che dista dalle aree oggetto di stima circa 7 km.

Le aree si trovano appena prima dell'incrocio tra via del Mare e Viale Nazario/SP 77 che collega Loreto e Recanati, e sono le vie di accesso alla cittadina da nord. Le strade sono molto trafficate.

Verso il mare, a est e sud est si trovano campi agricoli, mentre verso nord e nord ovest si trovano quartieri residenziali, caratterizzati dalla presenza di villette di uno/due piani fuori terra di recente realizzazione.



immagini tratte da Google Maps



6.3 Descrizione dei beni

Le quattro aree sono di forma irregolare si trovano per la maggiore parte ad una quota inferiore a quella stradale.



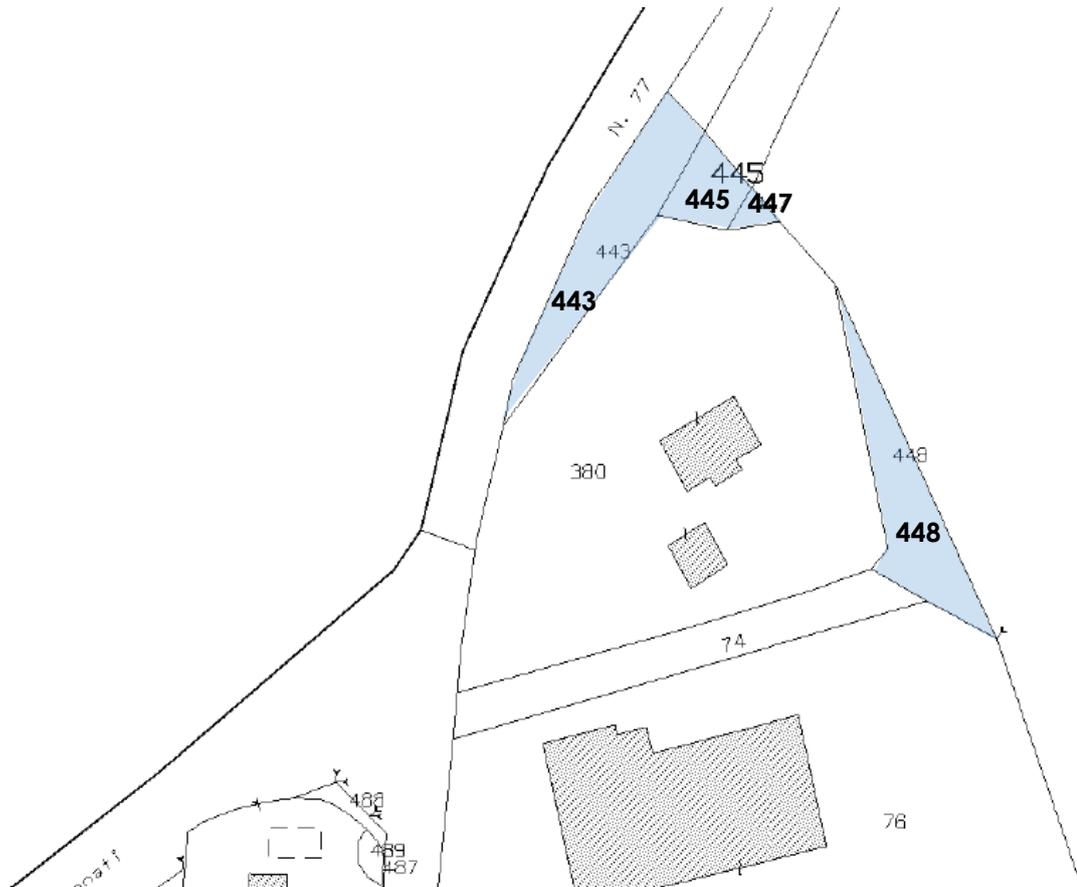
Stralcio immagine da Google



6.4 Identificazione castale dei beni

Le aree sono identificate al Catasto terreni del Comune di Recanati come segue:

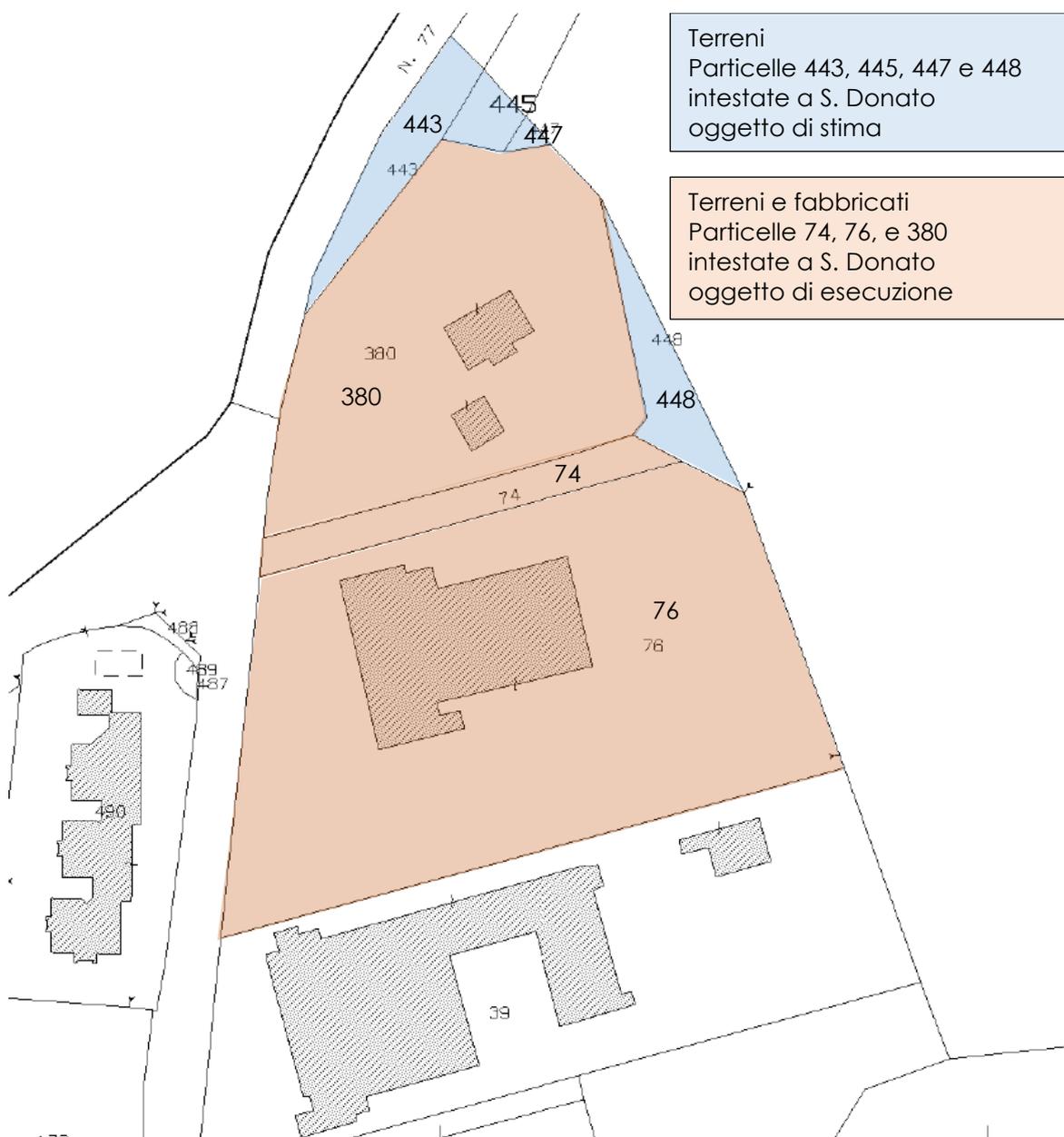
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
44	443	-	Incolt Prod	2	380 m ²	€ 0,02	€ 0,02
44	445	-	Vigneto	1	130 m ²	€ 0,81	€ 0,81
44	447	-	Semin Arbor	2	25 m ²	€ 0,15	€ 0,15
44	448	-	Semin Arbor	2	335 m ²	€ 2,08	€ 2,08



Stralcio estratto mappa Foglio 44 Particelle 443, 445, 447, 448

- L06 Allegato 1.1 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 44 Particella 443
 L06 Allegato 1.2 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 44 Particella 445
 L06 Allegato 1.3 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 44 Particella 447
 L06 Allegato 1.4 – Visura storica immobile Catasto Terreni Foglio 44 Particella 448
 L06 Allegato 1.5 – Estratto di mappa Foglio 44 Particella 445

Si segnala che i terreni sono contigui ad altri beni intestati alla società S. Donato oggetto di esecuzione:



Stralcio estratto di mappa Foglio 44 Particella 445

6.5 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

30/04/2014 Atto di compravendita rep. 50176 e racc. 23683

Con atto del 30/04/2014 rep. 50176/23683, la società Impresa Edile Lorenzini
 . vende alla . quanto
 segue:

"frustoli di terreno edificabili, della superficie di 870 mq. sito in Recanati, contrada Sant'Agostino confinante con proprietà venditrice, proprietà acquirente e SS77, riportato nel catasto terreni di detto comune al foglio 44, particelle:

443, mq 380

445, mq. 130

447 mq. 25

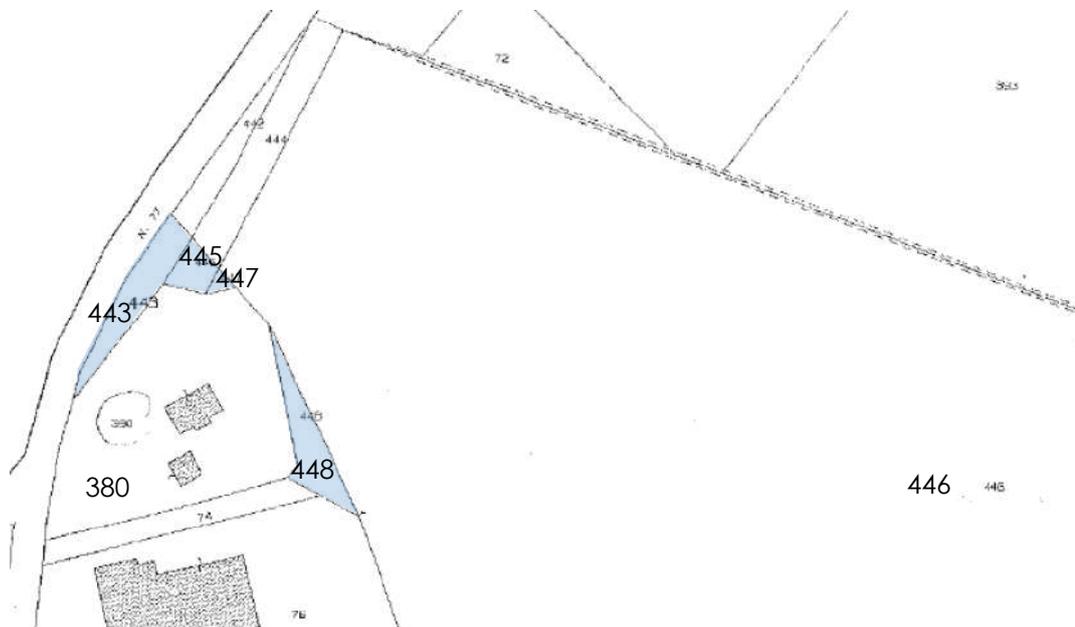
448 mq. 335

I comparenti precisano e danno atto che le particelle vendute derivano dal frazionamento delle particelle originarie 24, 26 e 28, ...

...

*A tal proposito, le parti **si danno atto che è estinta per prescrizione per non uso la servitù di passaggio pedonale e carroio**, gravante sulla particella 380 di proprietà della società acquirente a favore della particella 446 di proprietà della società venditrice."*

Atto trascritto a Macerata il 15/05/2014 ai nn.5403/4090



Stralcio estratto di mappa allegato all'atto di vendita del 30/4/2014 in azzurro le particelle vendute

L06 Allegato 2.2 – atto di compravendita del 30/04/2014

23/12/2014 atto di fusione per incorporazione Rep. n. 194.489 Racc. n. 26.257

Il 23/12/2014 con atto del notaio Avv. Vittorio Bortoluzzi, di Ancona, la :

davano seguito al progetto di fusione per incorporazione, mediante il quale la società è stata incorporata nella società

A seguito della fusione venivano trasferiti anche i beni immobili oggetto di stima:

"a) immobili siti in Comune di Recanati (MC), Contrada Sant'Agostino,

...

3- appezzamento di terreno, censito nel Catasto Terreni al foglio 44 con le particelle:

74, mq. 500, R.D. Euro 3,10 - R.A. Euro 3,10;

443, mq. 380, R.D. Euro 0,02 - R.A. Euro 0,02;

445, mq. 130, R.D. Euro 0,81 - R.A. Euro 0,81;

447, mq. 25, R.D. Euro 0,15 - R.A. Euro 0,15;

448, mq. 335, R.D. Euro 2,08 - R.A. Euro 2,08;

...

Atto trascritto a Macerata il 13/01/2015 ai nn. 472/394

L06 Allegato 2.3 – atto di fusione del 23/12/2014

L06 Allegato 2.4 - Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

6.6 Formalità pregiudizievoli

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

*"1) **Ipoteca legale** per Euro 393.879,48 iscritta a Macerata in data 7 dicembre 2018 ai nn. 14150/1998 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002;*

*2) **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023** emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Macerata in data 15 gennaio 2024 ai nn. 672/531."*

L06 Allegato 2.4 - Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

6.7 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è di piena proprietà della soc. fallimento, così come desunto dal certificato notarile del 10/07/2024.

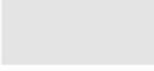
Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, i terreni risultavano liberi e coperti da vegetazione spontanea.

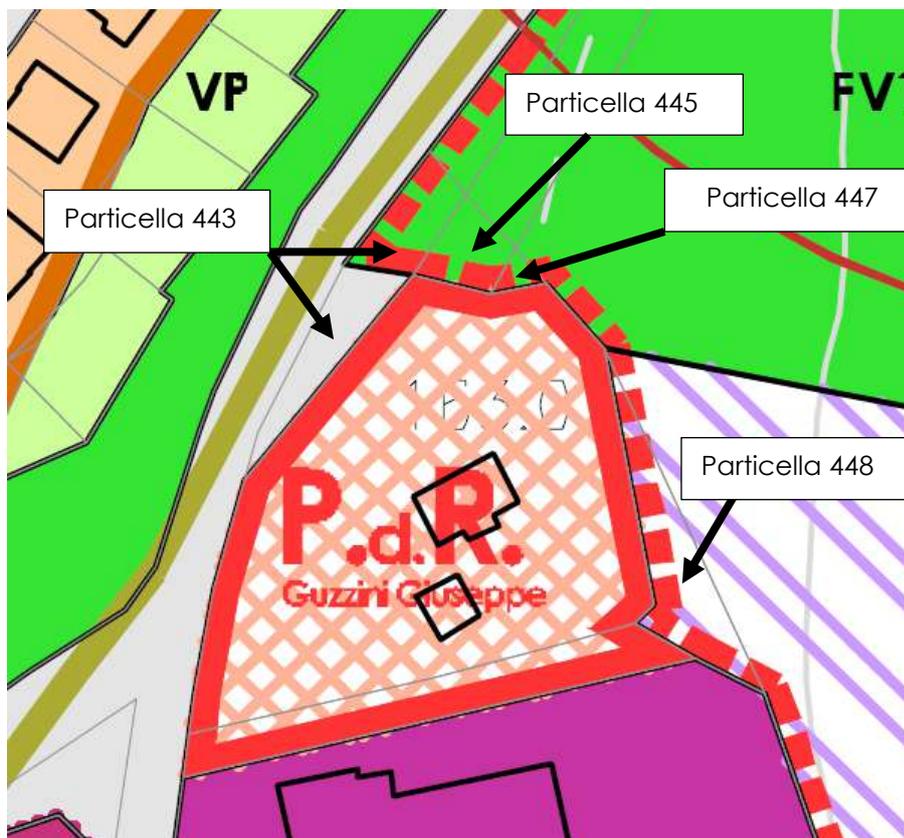
L06 Allegato 2.4 - Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

6.8 Urbanistica

Il Comune di Recanati è dotato di Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 09/04/2014 in adeguamento alle disposizioni del P.T.C. della provincia di Macerata, con l'accoglimento dei rilievi della D.G.P. n° 106 del 04/04/2014, e presa d'atto d'avvenuto adeguamento agli stessi degli elaborati tecnici con Delibera di Consiglio Comunale n°19 del 09/05/2015.

La zona nella quale sono collocati i terreni ha le seguenti destinazioni:

PARTE: zona terziaria D2 Art. 19		D2.3.2 zone di nuovo impianto
PARTE: verde pubblico Art. 37		FV1 parchi e giardini
PARTE: zone destinate alla viabilità Art. 38.		Viabilità
PARTE: Piano Attuativo da Progettare art.4.		



Stralcio tavola 1 zonizzazione intero territorio comunale del 12/2017

6.9 Valutazione

Per la valutazione delle aree, in assenza di dati riguardanti il mercato locale riferito alle compravendite di immobili simili si sono presi come riferimento i Valori Agricoli Medi.

I Valori Agricoli Medi vengono determinati annualmente dalle province e rappresentano i valori utilizzati per l'esproprio dei terreni non edificabili. Sono determinati ogni anno, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Il comune di Recanati si trova nella regione agricola n. 6 della provincia di Macerata, per la quale i VAM nel 2022 riferiti alle colture indicate nelle visure sono i seguenti:

VALORI AGRICOLI MEDI (€/Ha) PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI DELLA PROVINCIA DI MACERATA APPROVATI NELLA SEDUTA DEL 15 dicembre 2022

Regione Agraria	1	2	3	4	5	6
Tipo di coltura	2023	2023	2023	2023	2023	2023
INCOLTO PRODUTTIVO	2.414	2.414	2.408	2.802	2.795	3.126
VIGNETO	13.487	15.953	30.048	33.890	33.804	36.780
SEMINATIVO ARBORATO	8.869	8.764	11.621	13.006	16.507	21.411

Incolto produttivo: €/ha 3.126 = €/mq 0,31

Vigneto: €/ha 36.780 = €/mq 3,68

Seminativo arborato: €/ha 21.411 = €/mq 2,14

Il valore delle quattro particelle di terreno risulta pertanto essere:

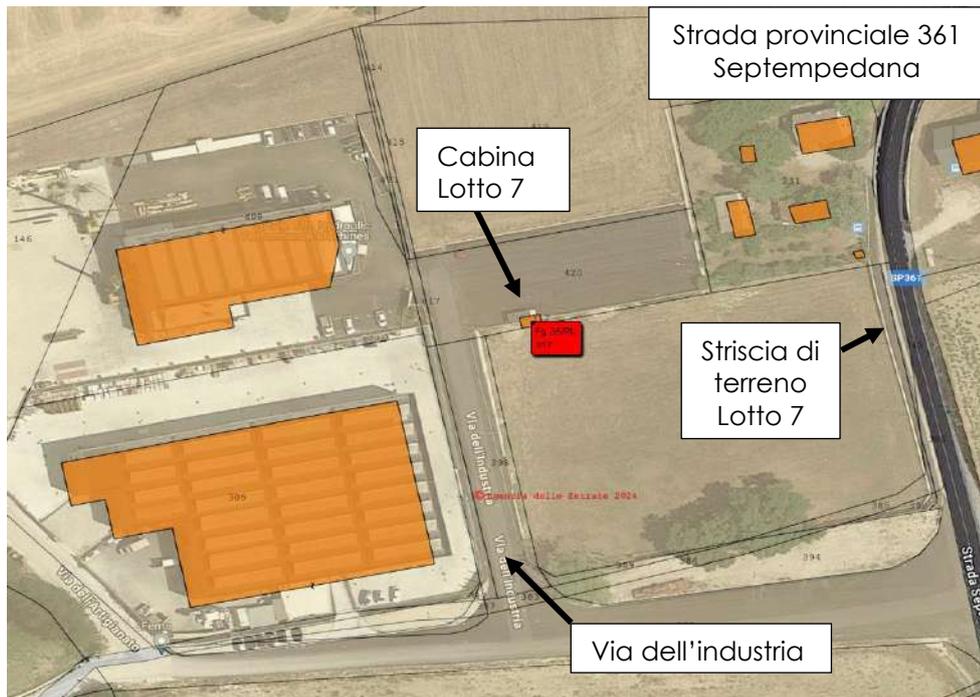
Particella	Tipo di coltura	Superficie mq.	€/mq	Valore
443	Incolto produttivo	380	€ 0,31	€ 117,80
445	Vigneto	130	€ 3,68	€ 478,40
447	Seminativo arborato	25	€ 2,14	€ 53,50
448	Seminativo arborato	335	€ 2,14	€ 716,90
Totale		870		€ 1.366,60

Il valore a corpo dei terreni, identificati al catasto terreni del comune di Recanati al foglio 4, particelle 443, 445, 447 e 448, nello stato di fatto in cui si trovano, risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€1.370,00 (euro milletrecentosettanta/00)**.

7. LOTTO 7 – COMUNE DI MONTEFANO (MC) – TERRENO E CABINA ELETTRICA

7.1 Descrizione dei beni

Il lotto 7 è composto da una striscia di terreno posto lungo la strada provinciale 361 – strada Septempedana e una cabina elettrica posta in un parcheggio di un'area industriale con accesso da via dell'Industria in comune di Montefano, Provincia di Macerata nelle Marche. Si tratta di due beni rimasti in capo alla società [redacted] a seguito dello sviluppo dell'area industriale.



Vista dall'alto da Google maps



Cabina elettrica posta nel parcheggio

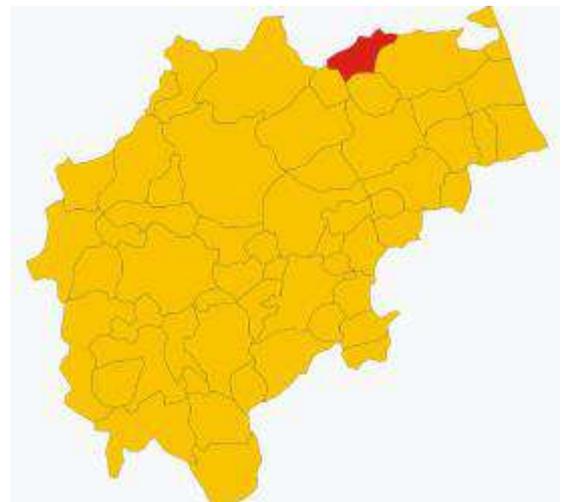


Porzione di marciapiede

7.2 Ubicazione e territorio circostante

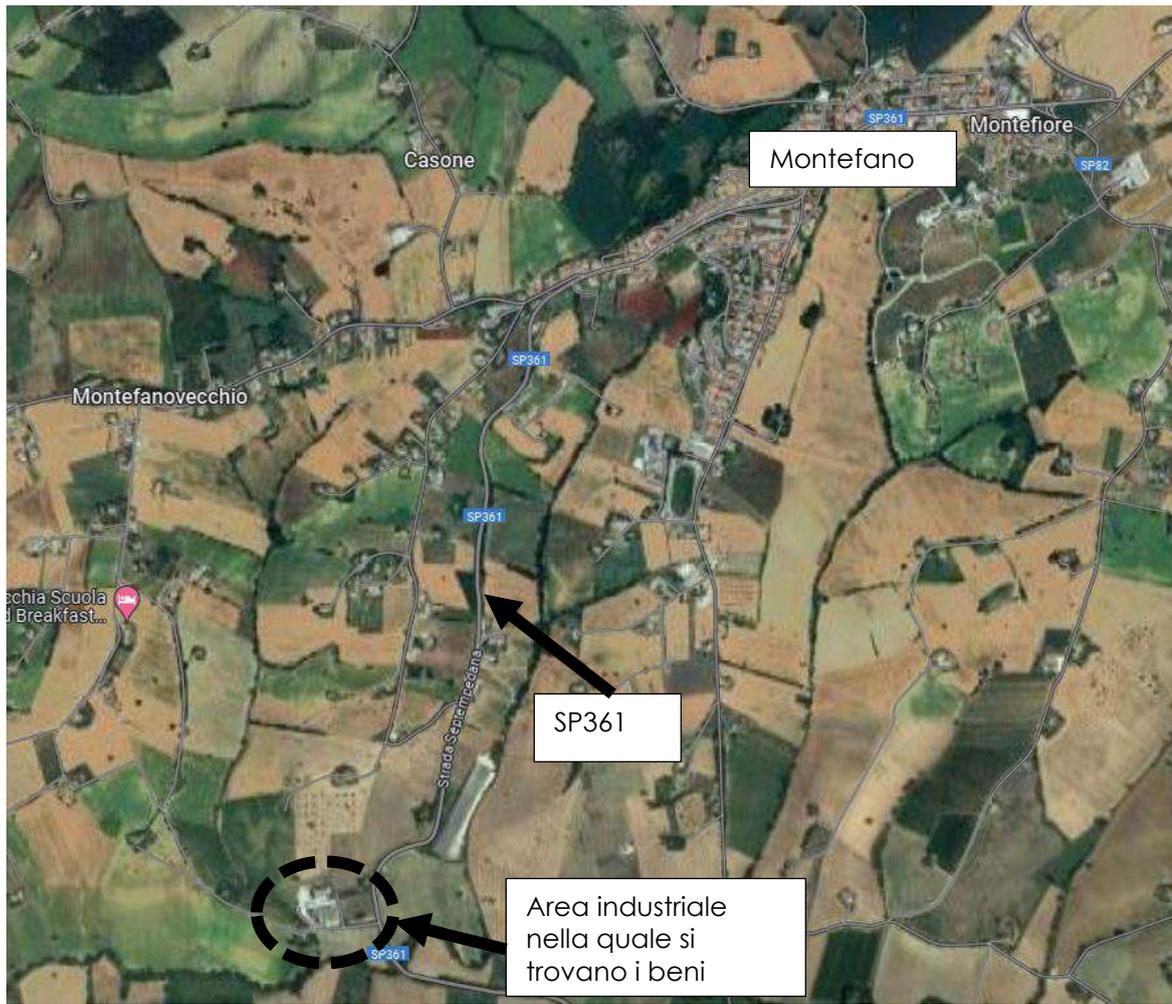
Montefano si trova al confine nord della provincia di Macerata. Il comune ospita circa 3.300 abitanti.

Il Casello autostradale più vicino è quello di Porto Recanati sull'A14 Adriatica che dista circa 21 km.



Individuazione della posizione del comune di Montefano sul territorio nazionale e quello provinciale

I beni oggetto di stima si trovano a sud del centro della cittadina, a circa 4 km, lungo la SP 361, in una piccola area industriale circondata da aree agricole.



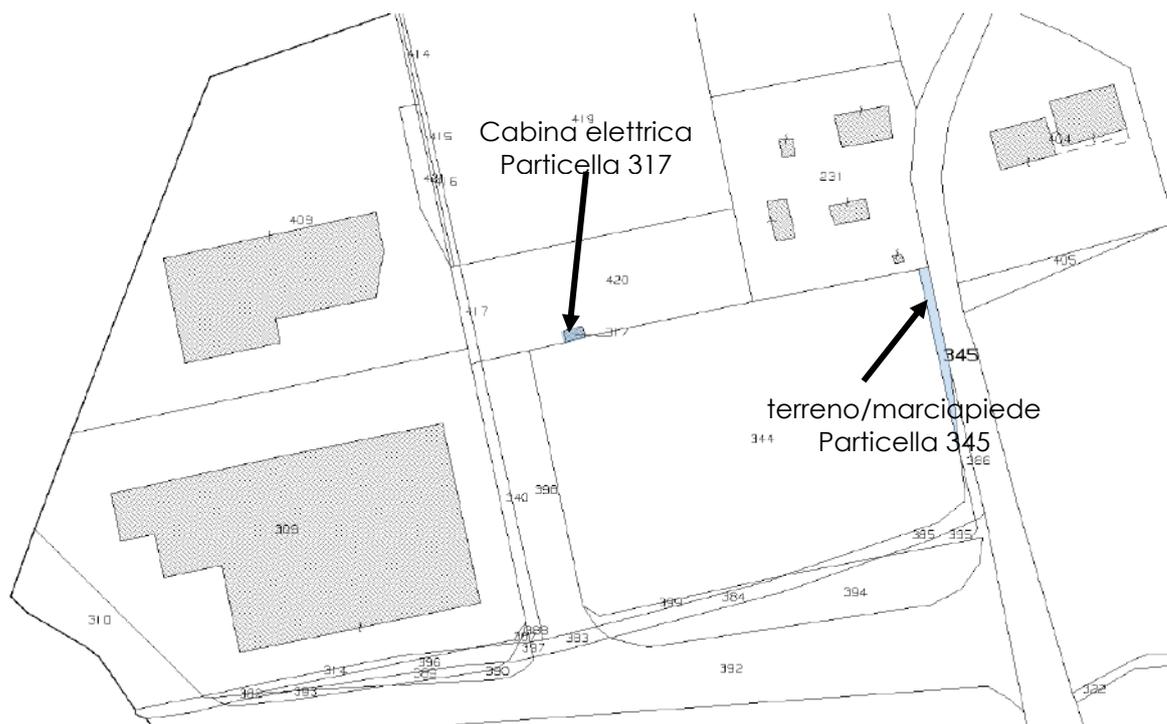
Immagini da Google Maps



7.3 Identificazione castale dei beni

I beni risultano identificati al Catasto terreni del Comune di Montefano come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
35	345	-	Semin Arbor	2	95 m ²	€ 0,42	€ 0,54
35	317	-	Ente urbano		16 m ²		



Stralcio estratto mappa Foglio 35 Particelle 345 e 317

L07 Allegato 1.1 – Visura storica immobile catasto terreni Foglio 35 Particella 345

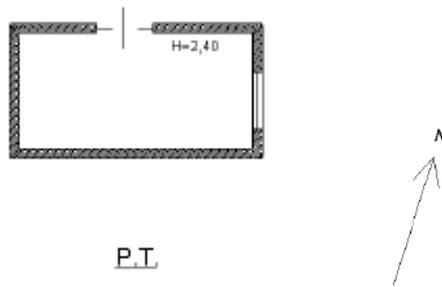
L07 Allegato 1.2 – Visura storica immobile catasto terreni Foglio 35 Particella 317

L07 Allegato 1.3 – Estratto di mappa Foglio 35 Particella 345

L07 Allegato 1.4 – Estratto di mappa Foglio 35 Particella 345

Catasto Fabbricati: cabina elettrica

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
35	317		D/1				€ 82,00
Contrada Paganuccia n. snc							
Categoria D/1: opifici							



Stralcio scheda catastale del 04/06/2009 Foglio 35 Particella 317

L07 Allegato 1.5 – Visura storica immobile catasto Fabbricati Foglio 35 Particella 317

L07 Allegato 1.6 – Scheda catastale del 04/06/20096 Foglio 35 Particella 317

7.4 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene è pervenuta con i seguenti atti:

15/02/1999 atto di compravendita rep. n. 31193

La nota di trascrizione del 09/03/1999 riporta che con atto di compravendita del 15/02/1999 rep. n. 31193, a cura del notaio Roberto Morbidelli, [REDACTED]

[REDACTED] vendevano le rispettive quote di proprietà di 1/5 ciascuna, alla società Immobiliare [REDACTED] i terreni identificati come segue, così come desunto dalla nota di trascrizione:

"Foglio 35, Particella 48, consistenza di 5 are 10 centiare;

Foglio 35, Particella 235, consistenza di 2 ettari 63 are 70 centiare."

Atto trascritto a Macerata il 9/3/1999 ai nn. 2809/1875

Allegato 2.1 – Nota di trascrizione del 09/03/1999 atto di compravendita del 15/02/1999 rep 31193

Allegato 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

I terreni di cui sopra per una superficie complessiva di mq. 26.880 a seguito di vari frazionamenti hanno generato e/o modificato diverse particelle catastali tra le quali quelle oggetto della presente stima ed identificate con i nn. 345 terreno/pozione di marciapiede (mq. 95) e la particella 317 la cabina elettrica (mq. 16).

Le due particelle 345 e la 317 derivano dai seguenti frazionamenti, così come riportato nelle visure storiche per immobile:

- Frazionamento del 06/11/1998 n. 2273.1/1998
- Frazionamento del 01/06/2009 Pratica n. MC0102562;

L07 Allegato 1.1 – Visura storica immobile catasto terreni Foglio 35 Particella 345

L07 Allegato 1.2 – Visura storica immobile catasto terreni Foglio 35 Particella 317

06/09/2007 Verbale Rep. n. 61581/13207

Con verbale del 06/09/2007 l'Immobiliare [REDACTED] ha mutato la sua denominazione sociale in [REDACTED] con atto del 06/09/2007 rep. 61581/13208, notaio Roberto Morbidelli, trascritto a Macerata il 02/10/2007 Registro Particolare 9716 Registro Generale 16181.

Allegato 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

7.5 Formalità pregiudizievoli

Da ispezione ipotecaria del 19/06/2024 sulla particella 345 del foglio 35, risulta quanto segue.

1. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 1696 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7281/5392 del 01/02/2021 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

2. TRASCRIZIONE del 23/09/2021 - Registro Particolare 10863 Registro Generale 13899 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 7818/5829 del 10/09/2021 ATTO TRA VIVI - **CONVENZIONE EDILIZIA**
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 15/01/2024 - Registro Particolare 531 Registro Generale 672 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 810 del 28/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

L07 Allegato 3 – ispezione ipotecaria sulla particella 345 del 19/06/2024

Il certificato notarile del 10/07/2024 riporta quanto segue:

"detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca legale** per Euro 393.879,48 iscritta a Macerata in data 7 dicembre 2018 ai nn. 14150/1998 4 favore di Agenzia delle Entrate- Riscossione con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, gravante solo sulla Cabina Enel alla Particella 317 del Foglio 35;

2) **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023** emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Macerata in data 15 gennaio 2024 ai nn. 672/531."

Le formalità n. 2 e 3 riportate nell'ispezione ipotecaria del 19/06/2024 corrispondono a quanto riportato nel certificato notarile del 10/07/2024.

E al punto osservazioni riporta quanto segue:

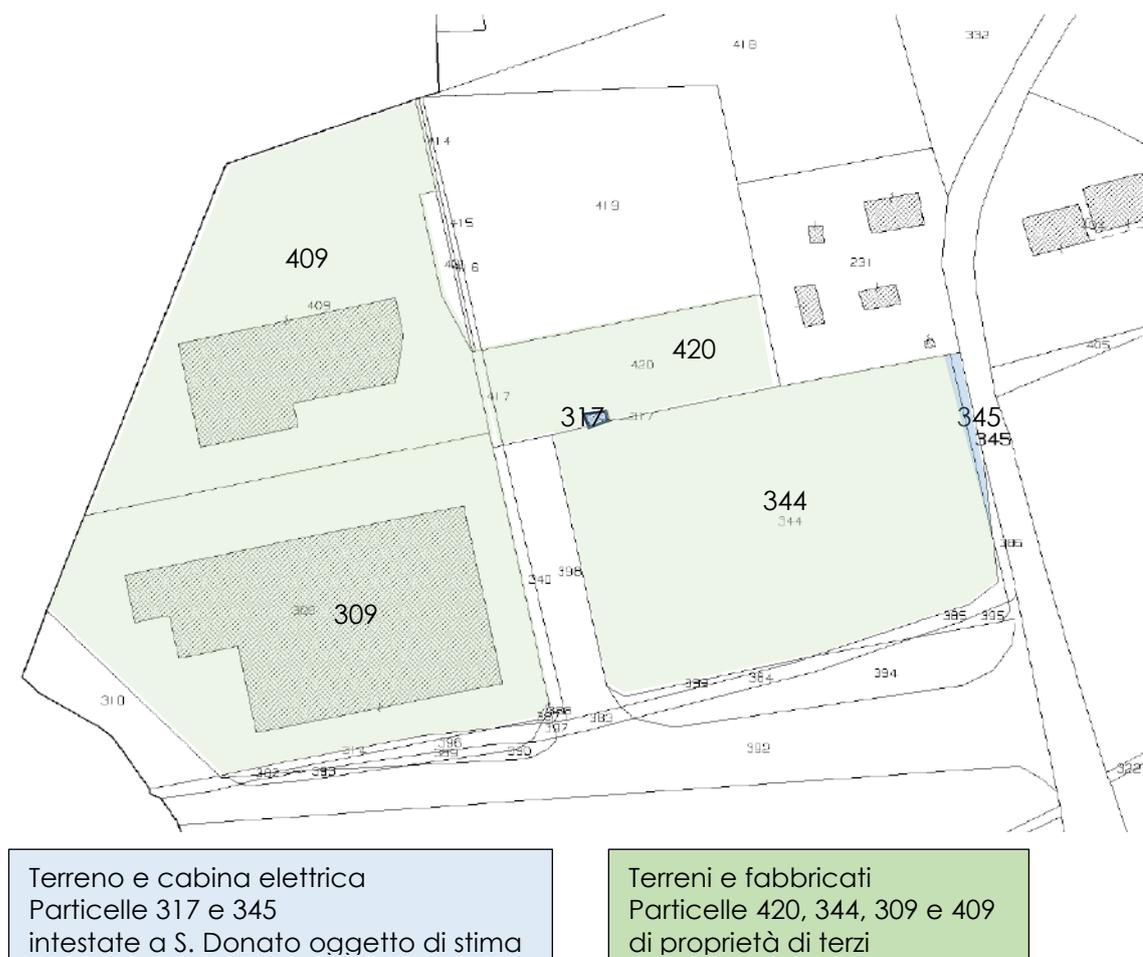
Detti immobili fanno parte del piano di lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata denominato _____ di cui alla convenzione stipulata con atto in data 10/09/2021 n. 7818/5829 rep. notaio Alessandro Alessandrini Calisti di Macerata, trascritto a Macerata in data 23 settembre 2021 ai nn. 13899/10863."

Allegato 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

I mappali confinanti: 420 e 344 del Foglio 35 sono intestati alla _____

7.6 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono di piena proprietà della soc. _____ in fallimento, così come riportato negli atti di cui sopra e nel certificato notarile ventennale del 10/07/2024. Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, la cabina elettrica. Chiusa, si trova in buono stato di manutenzione mentre il marciapiede è coperto in parte da vegetazione spontanea.

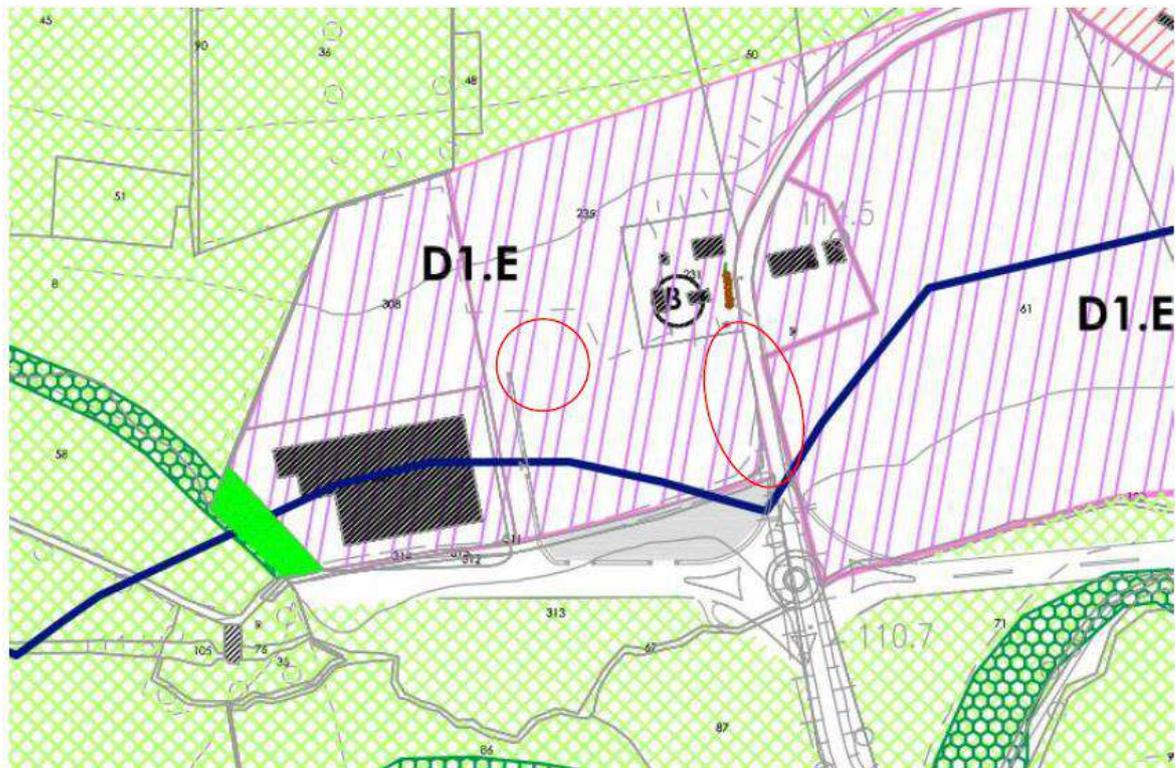


7.7 Urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montefano il 29/05/2024, riporta che le aree descritte al catasto al foglio n. 35 con le particelle n. 317 e 345, per effetto del vigente P.R.G. approvato con D.C.C. n. 5 del 12/01/2016 adeguato al P.P.A.R., sono così classificate:

“Art.18 Zona industriale e artigianale – sottozona D1.E –

N.B. le aree in questione ricadono all'interno della perimetrazione del piano di lottizzazione in convenzione disciplinato dal piano attuativo denominato “Variante al PdL per Insedimenti Produttivi - _____, approvato con D.G.C. n. 67 del 03/08/2021. “



L07 Allegato 4.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/05/2024

10/09/2021 Convenzione Urbanistica – Variante al piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata denominato _____

Con atto del 10/09/2021 _____

_____ (denominati lottizzanti)
sottoscrivono una Convenzione Urbanistica – Variante al Piano di Lottizzazione per _____

insediamenti produttivi di iniziativa privata denominato con il Comune di Montefano che riporta quanto segue:

“... ”

b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale totale di 39.454 mq. e nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) APPROVATO IN ADEGUAMENTO AL Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 12/01/2016, sono classificate come segue:

- zona omogenea “Zona Industriale e artigianale D1 Sottozona D1.E Nuovo Impianto”, destinata agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui allart.216 del R.D. 27 luglio 1934, n.1265 presenti nell'elenco approvato per mezzo del D.M. 5 settembre 1994 e disciplinata dall' art.18 delle N.T.A. del vigente P.R.G., distinti al Foglio 35, Particelle 309-314-332-334-336-337-339-340-342-344-**345-385-386-387-388-395-398-399** del N.C.T., **per una superficie complessiva di 34.551 mq.**

Tutte di proprietà della società **tranne la particella 345 del foglio 35 di Montefano che è di proprietà della società** con sede in Montefano.

- zona omogenea “Zone destinate alla viabilità S” disciplinata dallart.38 delle N.T.A. del vigente P.R.G., distinti al Foglio 35, Particelle 382-383-389-390-392 porzione-393-396-397 del N.C.T., per una superficie complessiva di 493 mq, di proprietà della

- -zona omogenea “Parcheggi FP” disciplinata dallart.36 delle N.T.A. del vigente P.R.G., distinti al Foglio 35, Particelle 384-392 porzione- 394 del N.C.T., per una superficie complessiva di 4.410 mq., di proprietà della

... ”

- q) che con la nota Prot.n. 4778 del 16-06-2017 il Lottizzante ha presentato una richiesta di Variante al Piano di Lottizzazione completa dei seguenti elaborati:

- A Domanda di Variante al Piano di Lottizzazione
- B Relazione tecnica descrittiva;
- C Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione (aggiornato al 13-06-2017);
- D Tav.1 Stralcio P.R.G. 1:2000 Mappa catastale 1:5000 Schema frazionamento 1:2000 Dettaglio frazionamento 1:1000 Quadro particellare;
- E Tav.2 Planivolumetrico 1:2000;
- F Tav.3 Linee Enel, Telecom, Pubblica Illuminazione 1:1000;
- G Tav.4 Linee Fognarie 1:1000;
- H Tav.5 Condotta idrica 1:1000;
- I Tav.6 Linee Gas Metano 1:1000;
- L Tav.7 Potenziamento Linea Acquedotto 1:10000;
- M Schema di convenzione;

... ”

ART. 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

... ”

5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, **tutti gli adempimenti prescritti** da questa, non altrimenti disciplinati, **devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 5**

(cinque) anni. Entro lo stesso termine il Lottizzante deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione.

7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione **e non oltre il termine di cui al comma 6.** La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

8. Gli stessi termini e le stesse condizioni di cui al comma 7 di applicano alle aree per le urbanizzazioni e alle aree per attrezzature e servizi pubblici per le quali non è prevista la cessione al Comune bensì l'assoggettamento alla servitù permanente all'uso pubblico, come previsto dall'articolo 22.

9. Nel corso dell'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, esse saranno aperte al pubblico uso, restando a carico del Lottizzante e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ogni onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria fino a quando le opere stesse non saranno acquisite gratuitamente a patrimonio del Comune.

ART. 22 – CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 8, saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, secondo le modalità descritte all'articolo 3, comma 7, comunque non oltre 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione e non oltre il termine di cui all'articolo 3 comma 6. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal Lottizzante, in forma gratuita al Comune o dei gestori di pubblici servizi interessati, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nell'elaborato Tav.1 facente parte del Progetto di variante approvato per mezzo della Deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 21-12-2017, parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

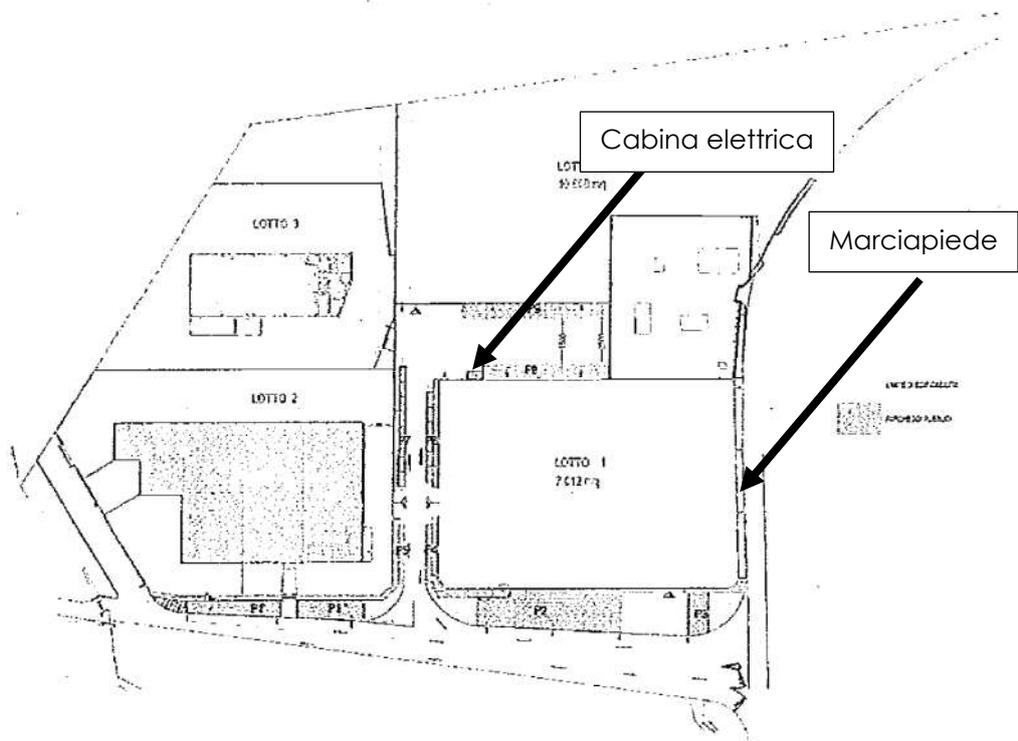
4. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il Piano di Lottizzazione e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che il Lottizzante possa opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

5. Il Lottizzante si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.



Estratto PRG vigente con individuazione del perimetro del Piano di Lottizzazione – stralcio di documento allegato alla Convenzione

Variante al P.d.L.



variante al Piano di Lottizzazione – stralcio di documento allegato alla Convenzione

L07 Allegato 4.2 – convenzione urbanistica del 10/09/2021

7.8 Valutazione

A seguito di colloqui con i tecnici del Comune di Montefano, come da stralcio di mail sotto riportata, risulta che sia l'area destinata a marciapiede, sia la cabina elettrica vanno ceduti al Comune di Montefano:

vi comunico che sono riuscito a rintracciare la Tav. 1 del progetto di variante approvato per mezzo della *Deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 21-12-2017*, nella quale viene espressamente **citata la part. 345 (porzione marciapiede) come area da cedere al comune.** (rif. allegato tav 1).

Per quanto riguarda la particella 317 non viene espressamente riportata nella tavola 1. Però **trattandosi della nuova cabina elettrica della lottizzazione va ceduta "in forma gratuita al Comune o dei gestori di pubblici servizi interessati" in** accordo con quanto previsto dal punto 1 dell'art. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE della convenzione.

Alla luce di quanto sopra i beni oggetto di stima, identificati al catasto terreni del comune di Montefano al foglio 35, particelle 345 e 317 sono privi di valore.

8. LOTTO 8 – COMUNE DI PORTO RECANATI (MC) – CABINA ELETTRICA

8.1 Bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima è una cabina elettrica posta in Via Ferrari snc realizzata in un'area di industriale.

8.2 Ubicazione e territorio circostante

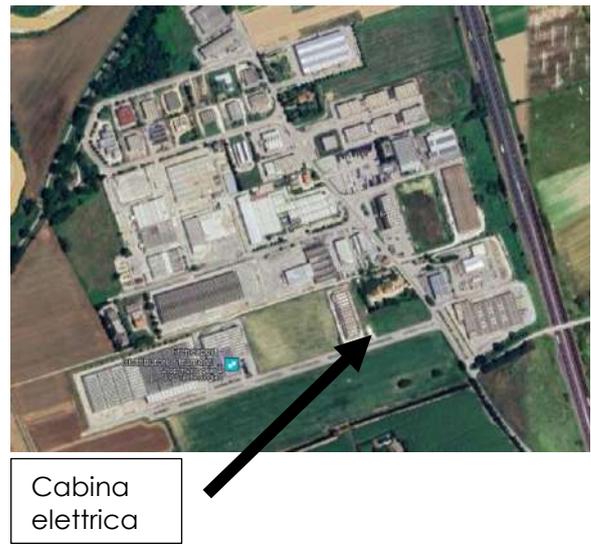
La cittadina di Porto Recanati si trova in provincia di Macerata nelle Marche. Il comune ospita circa 12.500 abitanti e confina con Castelfidardo, Loreto, Numana Potenza Piceno e Recanati.

Il comune si trova sulla costa adriatica, nella parte nord est del territorio provinciale.



Individuazione della posizione del comune sul territorio nazionale e quello provinciale

Il bene oggetto di stima si trova a sud rispetto al centro della cittadina in un'area caratterizzata da fabbricati industriali, lungo via Enzo Ferrari.

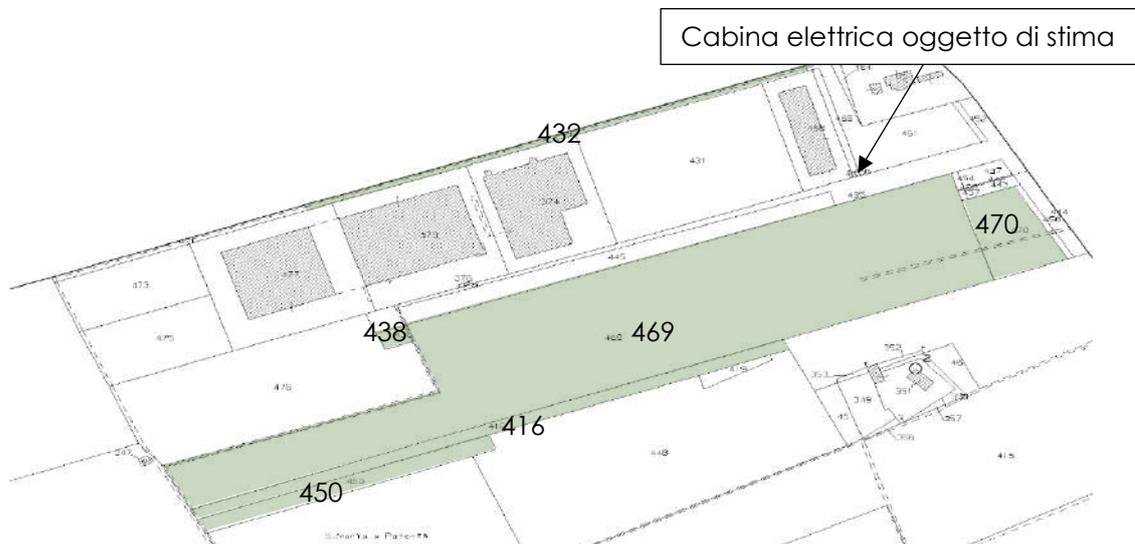


8.3 Descrizione del bene

Si tratta di una cabina elettrica realizzata per servire le attività industriali nella zona.



Si segnala che alcuni terreni posti a sud e una striscia di terreno posta a nord della cabina elettrica sono oggetto di esecuzione.

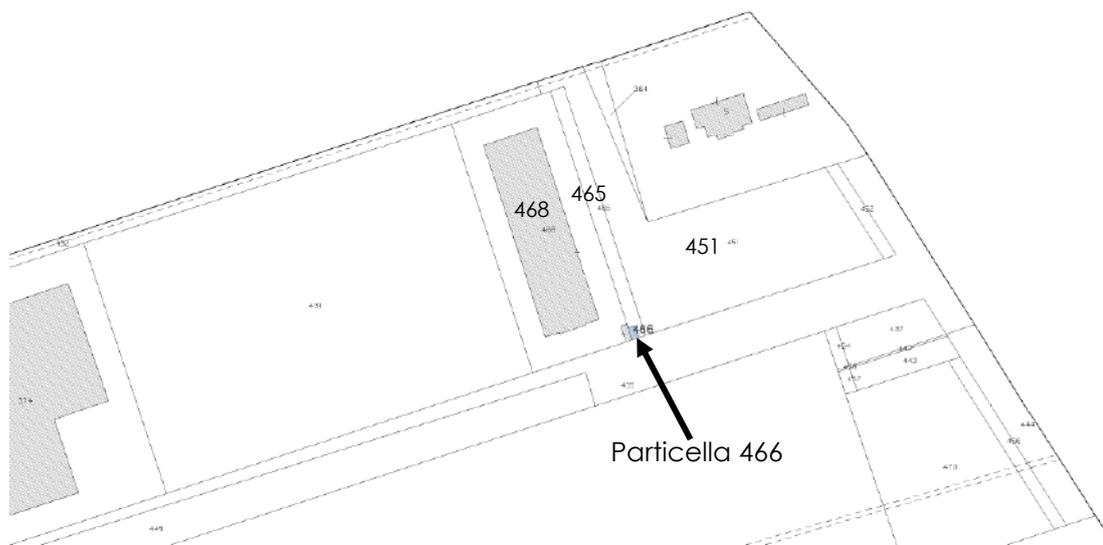


8.4 Identificazione casale del bene

Il bene risulta identificato al Catasto del Comune di Porto Recanati come segue:

Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
21	466	-	Ente Urbano		16 m ²		



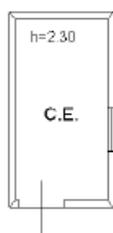
Stralcio estratto mappa Foglio 21 Particella 466

L08 Allegato 1.1 – Visura storica immobile catasto terreni Foglio 21 Particella 466

L08 Allegato 1.2 – Estratto mappa Foglio 21 Particella 466

Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	466		D/1				€ 120,00
Via E. Ferrari n. snc Categoria D/1: opifici							



P.T.



Stralcio scheda catastale del 05/10/2009 Foglio 21 Particella 466

L07 Allegato 1.3 – Visura storica immobile catasto fabbricati Foglio 21 Part.IIa 466

L07 Allegato 1.4 – Visura storica immobile catasto fabbricati Foglio 21 Part.IIa 466

8.5 Precedenti e attuali proprietari

Da certificato notarile ventennale del 10/07/2024 il bene risulta pervenuto con i seguenti atti:

“Detto immobile pervenne alla [redacted] in forza delle combinate risultanze degli atti di acquisto in data 6 marzo 2003 n. 25132 rep. Notaio Sabino Patrino di Porto Recanati, trascritto a Macerata in data 11 marzo 2003 ai nn. 3498/2260; in data 22 novembre 2004 n. 29753/10379 rep. Notaio Patrino, trascritto a Macerata in data 20 dicembre 2004 ai nn. 19296/11711, in data 22 novembre 2004 n. 29755/10371 rep. Notaio Sabino Patrino, trascritto a Macerata in data 20 dicembre 2004 ai nn. 19298/11713 da parte della Società Immobiliare [redacted]

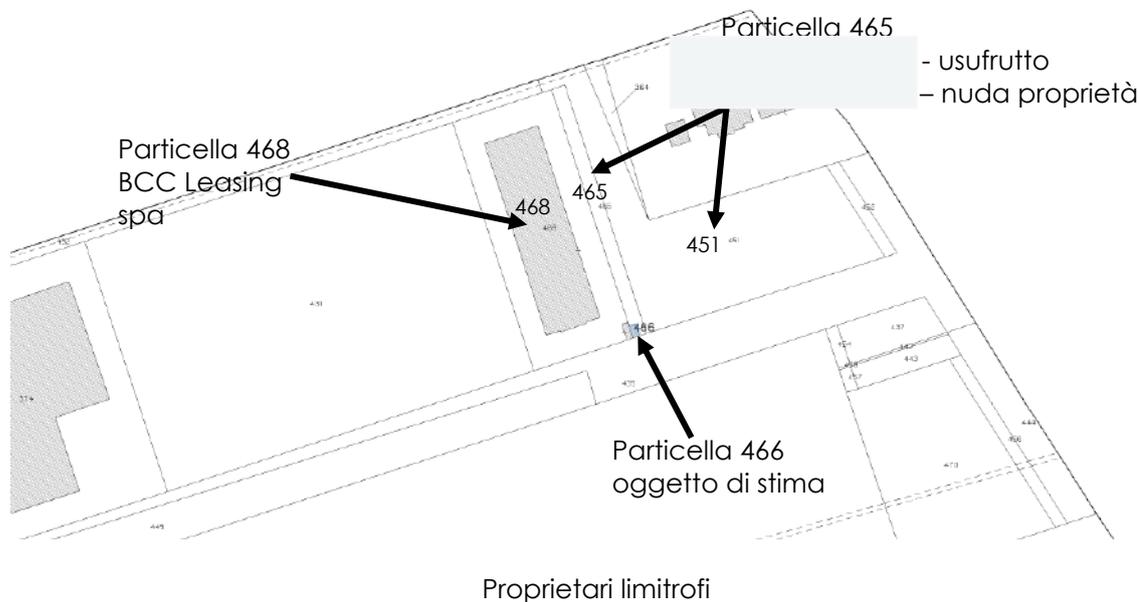
e successivo verbale di mutamento della denominazione sociale da Immobiliare [redacted] s.r.l. con atto in data 6 settembre 2007 n. 61581/13208 rep. Notaio Roberto Morbidelli, trascritto a Macerata in data 2 ottobre 2007 ai nn. 16181/9716.”

*“Detto immobile risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:
1) sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023 emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Macerata in data 15 gennaio 2024 ai nn. 672/531.”*

L07 Allegato 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

Al punto osservazioni inoltre riporta quanto segue:

Detto immobile fa parte del piano di lottizzazione dell'area produttiva in Porto Recanati - S.M. in Potenza di cui alla convenzione stipulata con atto in data 22 novembre 2004 n. 29754/10380 rep. Notaio Sabino Patrino, registrato a Recanati il 9 dicembre 2004 al n. 100389, serie 1, trascritto a Macerata in data 20 dicembre 2004 ai nn. 19297/11712.



8.6 Formalità pregiudizievoli

Il certificato notarile ventennale riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

“Detto immobile risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:

1) sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 768/2023 emessa in data 28 dicembre 2023, trascritta a Macerata in data 15 gennaio 2024 ai nn. 672/531.”

L07 Allegato 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024

La Particella catastale 466, sulla quale è stata realizzata la cabina elettrica, deriva dalla soppressione della particella 430 e variazione della particella 465 a seguito di frazionamento del 25/03/2008.

L08 Allegato 1.1 visura storica per immobile C.T. Foglio 21 Particella 466

8.7 Stato di possesso e disponibilità

Il bene da certificato notarile risulta di piena proprietà della in fallimento.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 26/06/2024, la cabina elettrica risultava chiuso.

8.8 Valutazione

A seguito di colloqui con il [redacted] risulta che la cabina elettrica dovrà essere ceduta al comune in quanto a servizio delle attività insediate nella zona industriale.

In considerazione di quanto sopra il bene oggetto di stima, una cabina elettrica, identificato al catasto del comune di Porto Recanati al Foglio 21 particella 466 è priva di valore.

9 RIEPILOGO VALUTAZIONE LOTTI

Lotto 1	Camerano (Ancona) fabbricato collabente con terreno di pertinenza	€ 100.850,00
Lotto 2	Camerano (Ancona) Fabbricato collabente con terreno di pertinenza	€ 84.000,00
Lotto 3	Monsano (Ancona) Area urbana	€ 1.170,00
Lotto 4	Monte Porzio (Pesaro) Terreno	€ 3.750,00
Lotto 5	Recanati (Macerata) - terreno	€ 12.650,00
Lotto 6	Recanati (Macerata) - terreni	€ 1.370,00
Lotto 7	Montefano (Macerata) terreno/marciapiede e cabina elettrica	privo di valore
Lotto 8	Porto Recanati (Macerata) – cabina elettrica	privo di valore
	Totale	€ 203.790,00

Milano, 19/07/2024

Arch. Yael Anati



L1 Allegati Lotto 1

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 15 Particella 51;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 15 Particella 51;
- 1.3 Visura storica per immobile C.F. Foglio 15 Particella 51;
- 1.4 Lettera Archivio di Stato di Ancona, ricevuta via Pec il 12/06/2024;
- 2.1 Trascrizione del 14/04/2007 R.G. 10407 R.P. 5887 di atto di vendita del 12/04/2007;
- 2.2 Trascrizione del 26/09/2007 R.G. 25470 R.P. 14244 di atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007;
- 2.3 Atto di fusione per incorporazione del 23/12/2014 rep. 194489 racc. 26257;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;
- 3 Ispezione ipotecaria del 23/05/2024 sul Foglio 15 Particella 51, elenco formalità;
- 4.1 Mail del Comune di Camerano del 23/02/2024;
- 4.2 Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/05/2024;

L2 Allegati Lotto 2

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 15 Particella 56;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 15 Particella 56;
- 1.3 Visura storica per immobile C.F. Foglio 15 Particella 56;
- 1.4 Lettera Archivio di Stato di Ancona, ricevuta via Pec il 12/06/2024;
- 2.1 Trascrizione del 14/04/2007 R.G. 10407 R.P. 5887 di atto di vendita del 12/04/2007;
- 2.2 Trascrizione del 26/09/2007 R.G. 25470 R.P. 14244 di atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007;
- 2.3 Atto di fusione per incorporazione del 23/12/2014 rep. 194489 racc. 26257;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;
- 3 Ispezione ipotecaria del 23/05/2024 sul Foglio 15 Particella 56, elenco formalità;
- 4.1 Mail del Comune di Camerano del 23/02/2024;
- 4.2 Certificato di Destinazione Urbanistica del 13/05/2024;

L3 Allegati Lotto 3

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 16, Particella 337;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 16, Particella 337;
- 1.3 Visura storica per immobile C.F. Foglio 16, Particella 337;
- 1.4 Scheda catastale Foglio 16, Particella 337;

- 2.1 Trascrizione del 26/01/1999 R.G. 1321 R.P. 868 di atto di compravendita del 21/01/1999;
- 2.2 Trascrizione del 26/09/2007 R.G. 25470 R.P. 14244 di atto di mutamento di denominazione del 06/09/2007;
- 2.3 Atto di fusione per incorporazione del 23/12/2014 rep. 194489 racc. 26257;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;
- 3.1 Ispezione ipotecaria del 22/03/2024 sul Foglio 16 Particella 337, elenco formalità;
- 3.2 Ispezione ipotecaria del 22/03/2024 R.G. 5243 R.P. 3184 di atto di servitù del 16/02/2009;
- 3.3 Ispezione ipotecaria del 22/03/2024 R.G. 5244 R.P. 3185 di atto di servitù del 16/02/2009;

L4 Allegati Lotto 4

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 20 Particella 48;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 20 Particella 48;
- 1.3 Visura storica per immobile CT Foglio 20 Particella 22 proprietà di terzi;
- 2.1 Trascrizione del 18/01/2002 R.G. n. 622 R.P. 489 di atto di compravendita del 27/12/2001;
- 2.2 Trascrizione del 18/01/2002 R.G. n. 1791 R.P. 1169 di atto di compravendita del 27/12/2001;
- 2.3 Atto del 05/01/2013 di costituzione di usufrutto, rep. 80572 racc. 38170;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;

L5 Allegati Lotto 5

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 7 Particella 570;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 7 Particella 570;
- 2.1 Trascrizione del 15/07/1999 R.G. 9115 R.P. 5918 di atto di compravendita del 30/06/1999;
- 2.2 Atto di fusione per incorporazione del 23/12/2014 rep. 194489 racc. 26257;
- 2.3 Ispezione ipotecaria del 04/06/2024 su Foglio 7 Particella 570;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;
- 3 Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/06/2024;

L6 Allegati Lotto 6

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 44 Particella 443;
- 1.2 Visura storica per immobile C.T. Foglio 44 Particella 445;

- 1.3 Visura storica per immobile C.T. Foglio 44 Particella 447;
- 1.4 Visura storica per immobile C.T. Foglio 44 Particella 448;
- 1.5 Estratto di mappa Fogli o44 Particella 443, 445, 447 e 448;
- 2.2 Atto di compravendita del 30/04/2014 rep. 50176 racc. 23683 e nota di trascrizione;
- 2.3 Atto di fusione per incorporazione del 23/12/2014 rep. 194489 racc. 26257;
- 2.4 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;

L7 Allegati Lotto 7

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 35 Particella 345;
- 1.2 Visura storica per immobile C.T. Foglio 35 Particella 317;
- 1.3 Estratto di mappa Foglio 35 Particella 345;
- 1.4 Estratto di mappa Foglio 35 Particella 317;
- 1.5 Visura storica per immobile C.F. Foglio 35 Particella 317;
- 1.6 Scheda catastale Foglio 35 Particella 317;
- 2.1 Trascrizione del 09/03/1999 R.G. 2809 R.P. 1875 di atto compravendita del 15/02/1999;
- 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;
- 3 Ispezione ipotecaria del 19/06/2024 su Foglio 35 Particella 345;
- 4.1 Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/05/2024;
- 4.2 Convenzione Urbanistica – Variante al Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata denominato del 10/09/2021 rep. 7818 racc. 5829;

L8 Allegati Lotto 8

- 1.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 21, Particella 466;
- 1.2 Estratto di mappa Foglio 21, Particella 466;
- 1.3 Visura storica per immobile C.F. Foglio 21, Particella 466;
- 1.4 Scheda catastale Foglio 21, Particella 466;
- 2.1 Trascrizione del 20/12/2004 R.G. 19296 R.P. 11711 di atto di compravendita del 22/11/2004;
- 2.2 Certificato notarile ventennale del 10/07/2024;