

Tribunale di Milano

PROCEDURA

## Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. n. 612/2023

Giudice Delegato:  
Dott. Francesco Pipicelli

Curatore Fallimentare:  
Dott.ssa Roberta Zorloni

### **Analisi preliminari dei beni da stimare**

**Arch. YAEL ANATI**

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

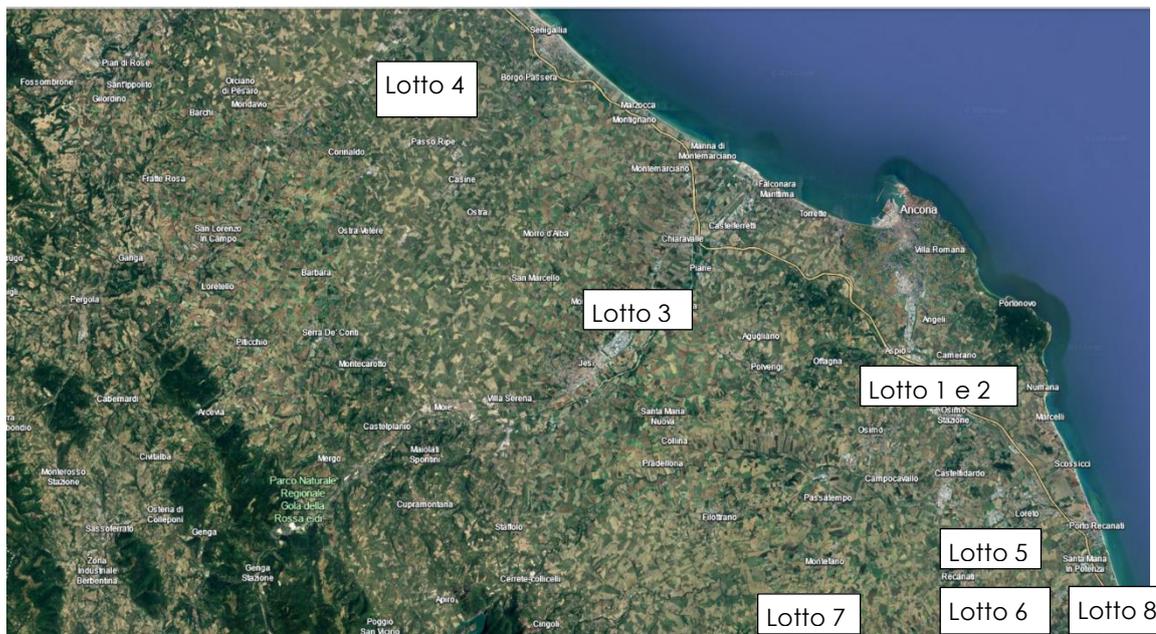
Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: [yael@yaelanati.com](mailto:yael@yaelanati.com) - PEC: [anati.10645@oamilano.it](mailto:anati.10645@oamilano.it)

I beni intestati alla Procedura R.G. n. 612/2023 [redacted] in Liquidazione Giudiziale oggetto di stima sono i seguenti e sono stati divisi nei seguenti lotti:

- 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 – indicazione ubicazione lotti

**1. Lotto 1 – comune di Camerano (AN)**

Fabbricato collabente con terreno di pertinenza, ubicato in Via Faustina n. snc piano terra e primo così identificati al Catasto del Comune di Camerano:

Terreni:

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





**Note:**

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.*

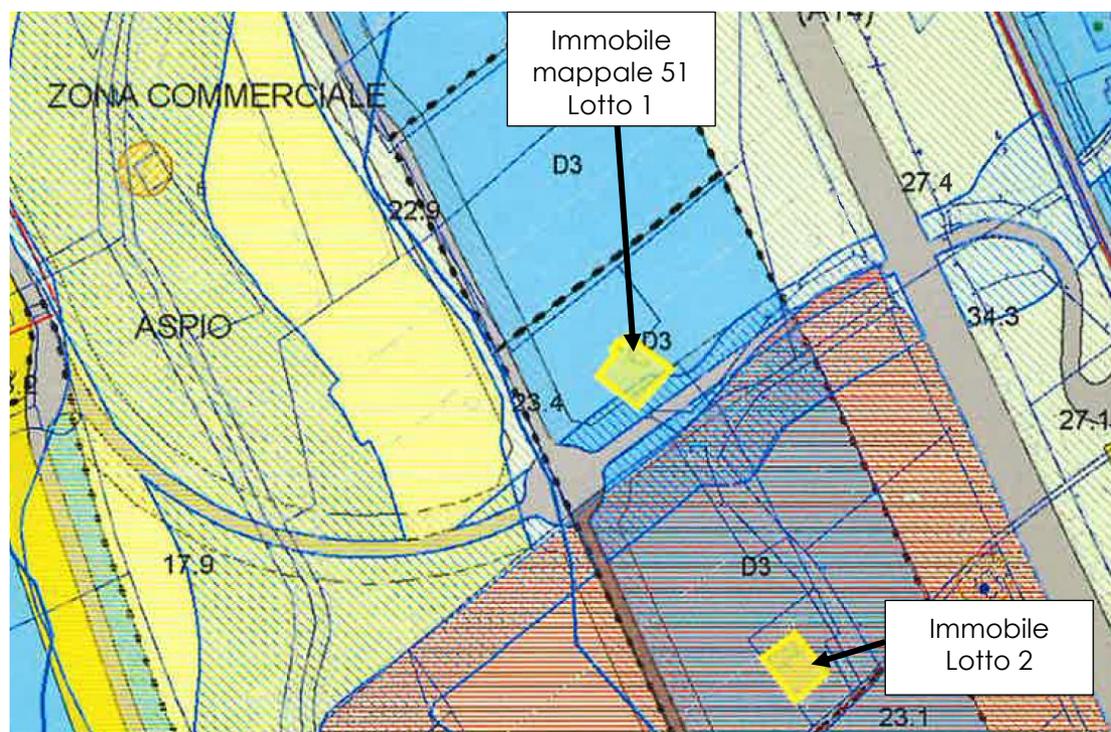
**Gli stessi ricadono in una zona di espansione D3**, pertanto soggetta a piano attuativo, di cui non conosco nulla in quanto non mi occupo io della parte urbanistica.

*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."

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



Stralcio tavola allegata alla mail del Comune di Camerano

## 2. Lotto 2 – comune di Camerano (AN)

Fabbricato collabente con terreno di pertinenza, ubicato in Via Faustina n. snc piano terra e primo così identificati al Catasto del Comune di Camerano:

Terreni:

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

Fabbricati:

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



Stralcio estratto mappa Foglio 15 Particella 56

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:







**Note:**

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, di cui non conosco nulla in quanto non mi occupo io della parte urbanistica.

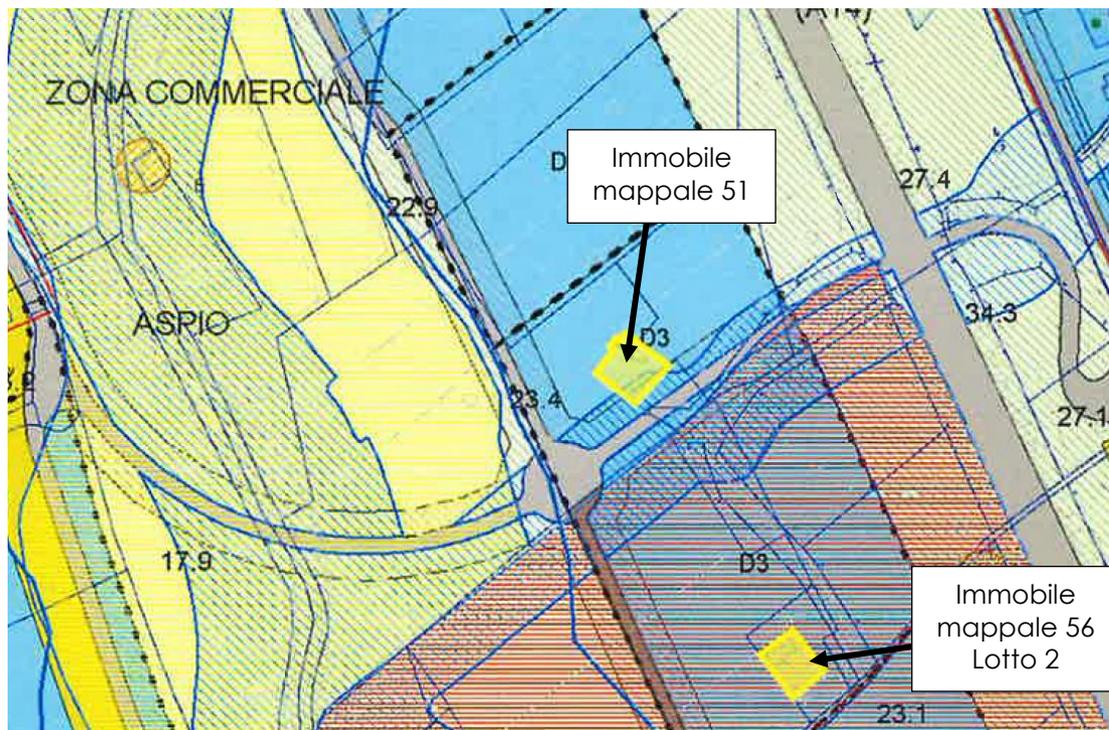
*Gli stessi ricadono in zona a vincolo esondazione molto elevato.*

*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.”*

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



Stralcio tavola allegata alla mail del Comune di Camerano

**3. Lotto 3 – comune di Monsano (AN)**

Area urbana ubicata in Via Molise. Da immagini di Google Maps risulta essere una porzione di strada di accesso ad un fabbricato industriale.

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

Terreni:

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

Fabbricati:

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



Stralcio estratto mappa Foglio 16 Particella 337

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps





## Urbanistica:

### ZONE PRODUTTIVE

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

D1	Sottozone Artigianali (art.30)
D2	Sottozone Industriali-Commerciali (art.31)
D3	Sottozone Industriali-Commerciali-Direzionali (art.32)
D4	Sottozone per Attività Ricettive, Ricreative e di Svago (art.33)

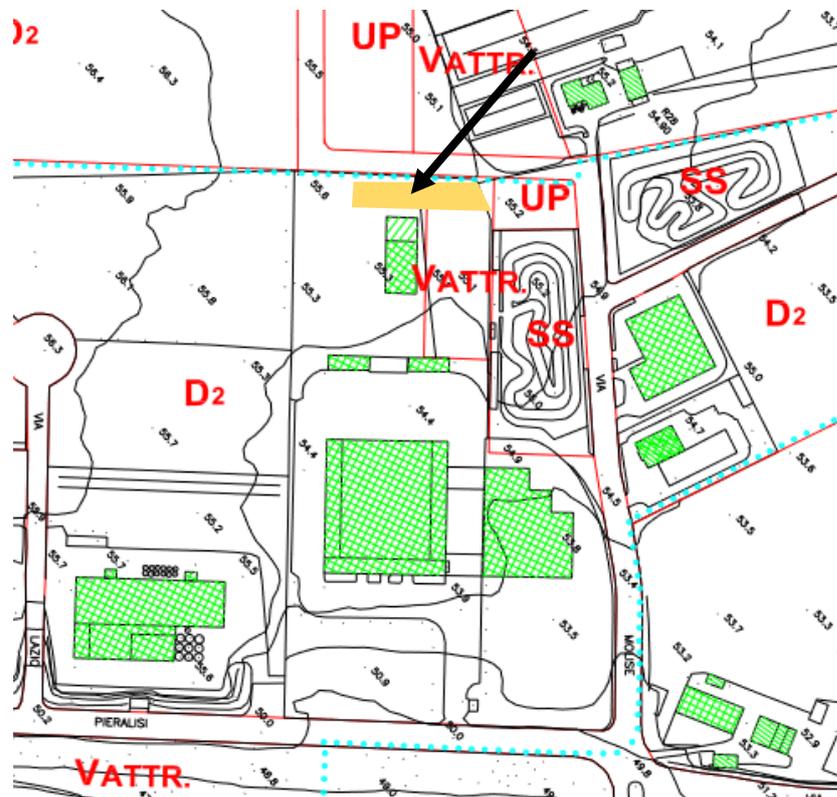
ZONA - V - Piantumate e Coltivate (art.53)

VALB. Verde Alberato (art.53)

VATTR. Verde Pubblico (art.53)

Art. 15-Sottozona A4-Zone perimetrali Zone 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.



Note:

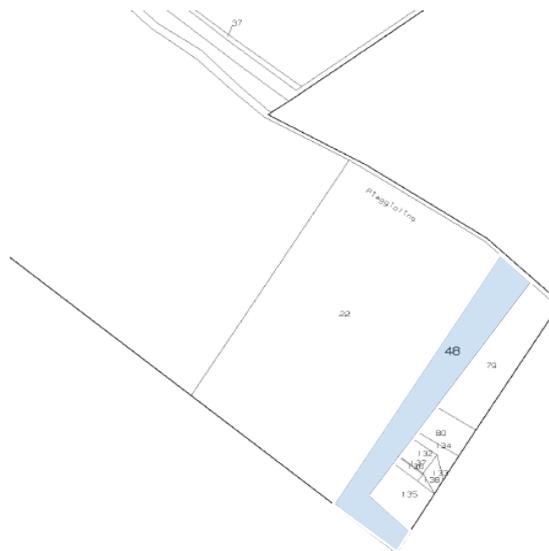
- Dalla documentazione raccolta l'area risulta non asfaltata e utilizzata a parcheggio.
- Non è edificabile – la volumetria è stata ceduta.
- Gravata da servitù di passo.

Vedi allegato 2 – Ispezione ipotecaria e formalità

#### 4. Lotto 4 – comune di Monte Porzio (PS)

Terreno agricolo della superficie di mq. 1.578, ubicato in Via dell'Artigianato così identificati al Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio:

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



Stralcio estratto mappa Foglio 20 Particella 48

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:





Note:

- La società detiene solo la nuda proprietà dell'area
- L'usufrutto è intestato ad [redacted] che è proprietario della particella 22 che è il terreno confinante.

Allegato 3 – visure terreno confinante particella 22 del Foglio 20

## 5. Lotto 5 – comune di Recanati (MC)

Terreno della superficie di mq. 4.900 ubicato a sud di un'area industriale, confina a nord con un'area verde di un capannone e a sud con un torrente. L'area è attraversata da una strada sterrata che collega due porzioni di strada della via Soprani.



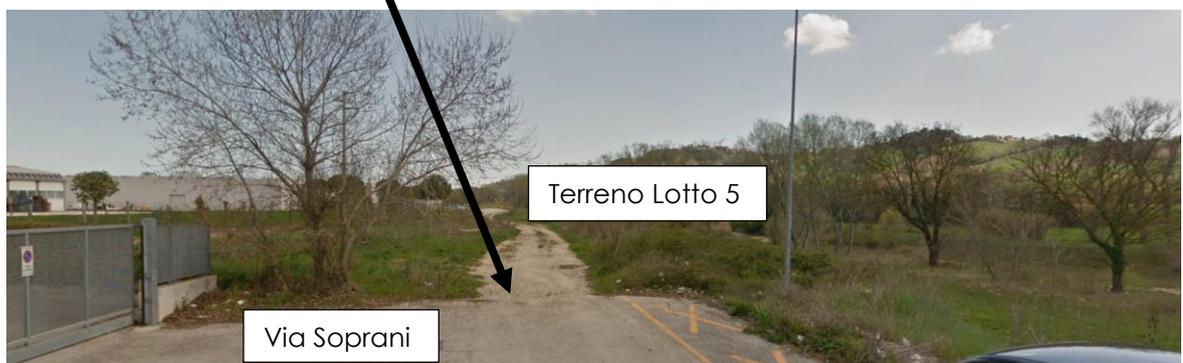
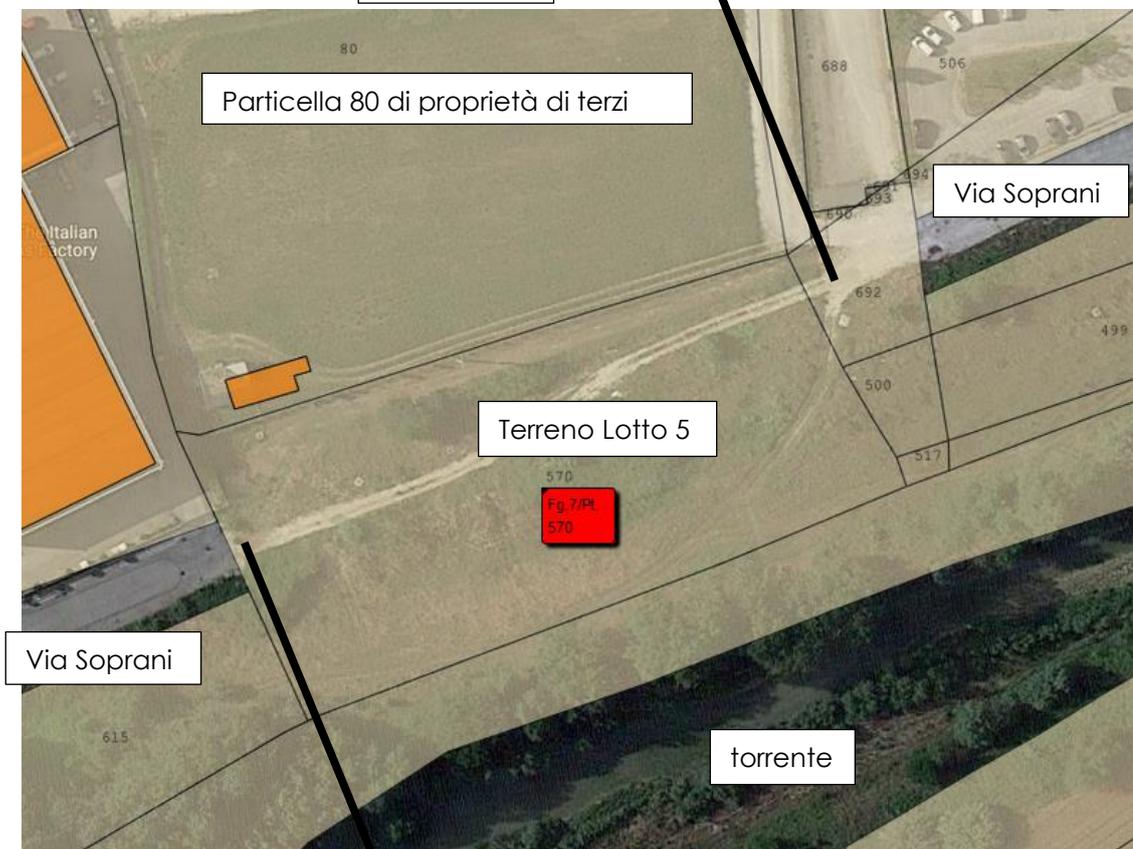
Terreni:

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



Stralcio estratto mappa Foglio 7 Particella 570

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:



**Urbanistica:** da tavola 01 del P.R.G. - zonizzazione intero territorio comunale, l'area dovrebbe ricadere:

- parte in zona di completamento D1.2.2,
- parte in zone agricole di salvaguardia Paesistico-ambientale (art. 24)
- parte nel parco fluviale (art. 47).



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



<b>ZONA PRODUTTIVA - D</b>		art. 17
<b>ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - D1</b>		art. 18
D1.1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI	D1.1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI - LOTTI RESIDUI	
ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2.1		
<b>ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2.2</b>		
ZONE DI COMPLETAMENTO - D1.2 - il TIGLIO sas		
D1.3.1 ZONE DI NUOVO IMPIANTO - D1.3.1		
D1.3.2 ZONE DI NUOVO IMPIANTO - D1.3.2		
D1.4 - AGRICOLA		
<b>ZONA AGRICOLA - E</b>		art. 21
E1 - ZONE AGRICOLE NORMALI		art. 22
E2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO		art. 23
<b>E3 - ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE</b>		art. 24

**LEGENDA**

VINCOLI	
	RISPETTO CIMITERIALE   art. 43
	RISPETTO STRADALE   art. 45
	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)   art. 31
	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
	<b>PF - PARCO FLUVIALE   art. 47</b>

L'area potrebbe essere in parte di interesse del vicino proprietario della particella 80.

## 6. Lotto 6 – comune di Recanati (MC)

Il lotto 6 è composto da quattro terreni per una superficie complessiva di mq. 870, posti vicino al Viale Nazario Sauro.

Da immagini di Google Maps i terreni si trovano lungo i confini di un'area con un fabbricato

I terreni sono identificati al Catasto Terreni come segue:

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



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

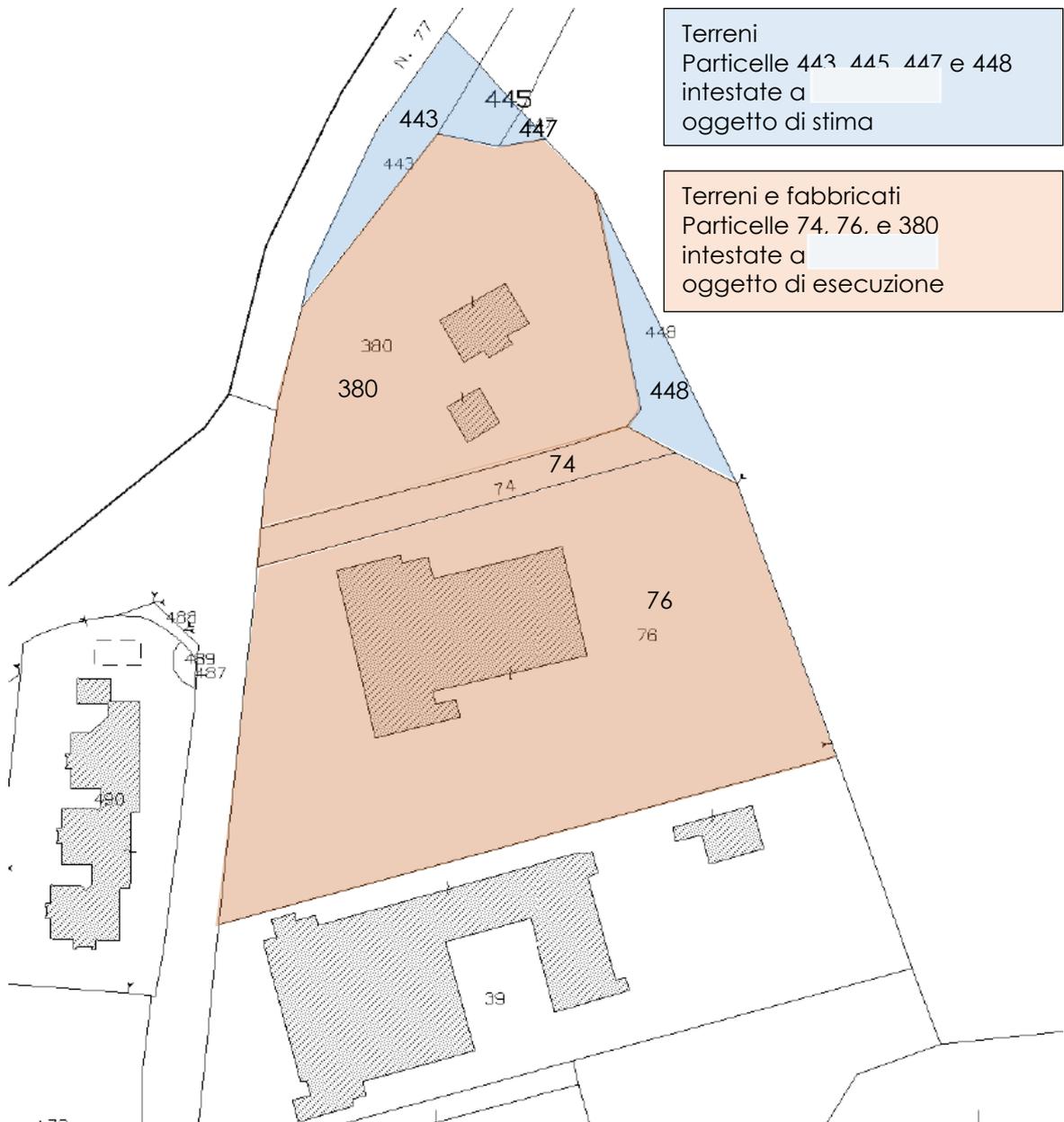
Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:





Note:

I terreni sono contigui ad altri beni intestati alla società [redacted] oggetto di esecuzione:



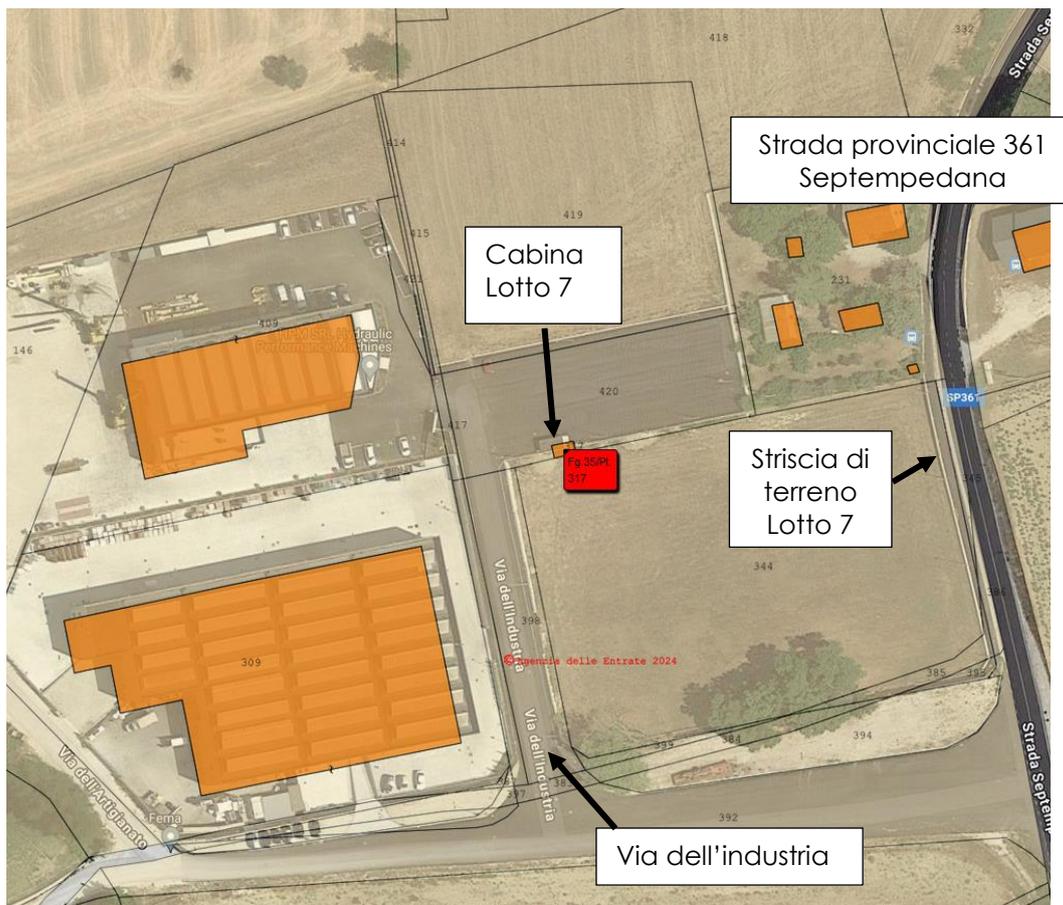
Potrebbe essere opportuno includere le particelle oggetto del presente lotto nella vendita dei beni oggetto di esecuzione.

## 7. Lotto 7 – comune di Montefano (MC)

Il lotto 7 è composto da una striscia di terreno posto lungo la strada provinciale 361 – strada Septempedana e una cabina posta in un parcheggio di un'area industriale con accesso da via dell'industria.

Da immagini di Google Maps, il terreno potrebbe essere una porzione di marciapiede posto lungo la strada provinciale 361.

I beni sono identificati al Catasto di Montefano come segue:

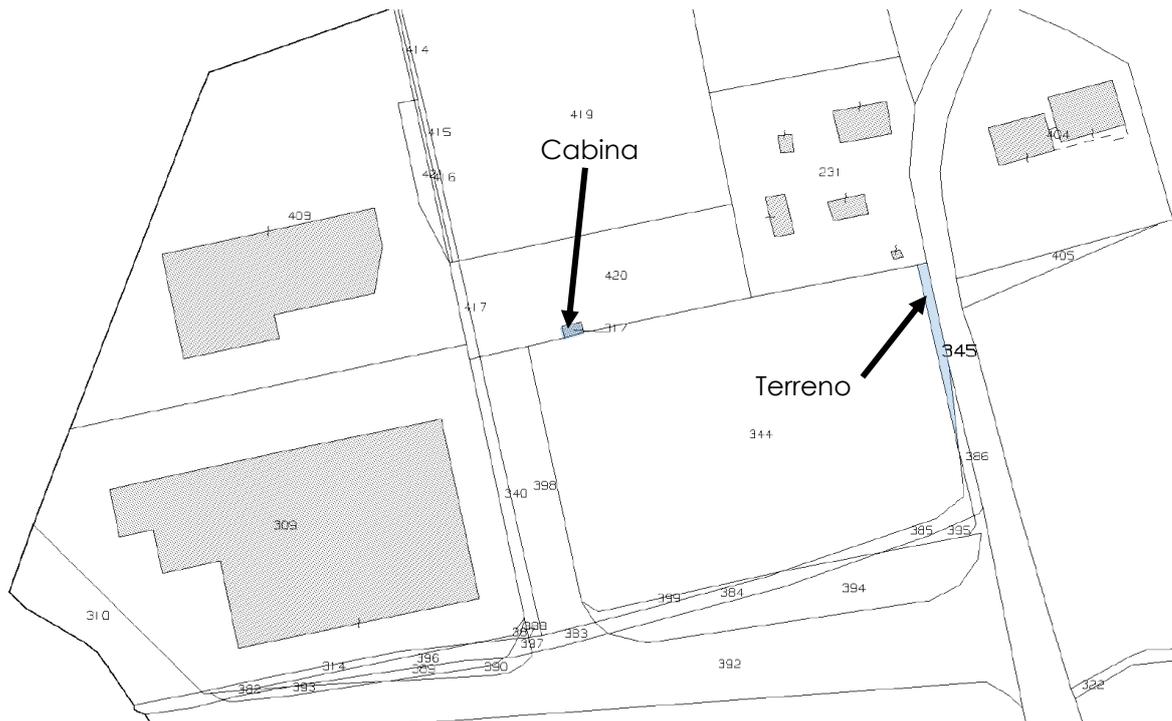


Terreno – catasto terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
35	345	-	Semin Arbor	2	95 m <sup>2</sup>	€ 0,42	€ 0,54

Cabina – catasto fabbricati:

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



Stralcio estratto mappa Foglio 35 Particelle 345 e 317

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:





**Note:**

I mappali 420 e 344 del Foglio 35 contigui sono intestati alla

I beni intestati a porzione di marciapiede e cabina elettrica sono privi di valore.

Il terreno sul quale è stato realizzato il capannone, la particella 309, era di proprietà della società

È probabile che la cabina elettrica sia stata realizzato a servizio dei capannoni al ai mappali 309 e 409 del Foglio 35.



Terreno e cabina elettrica  
Particelle 317 e 345  
intestate a S. Donato  
oggetto di stima

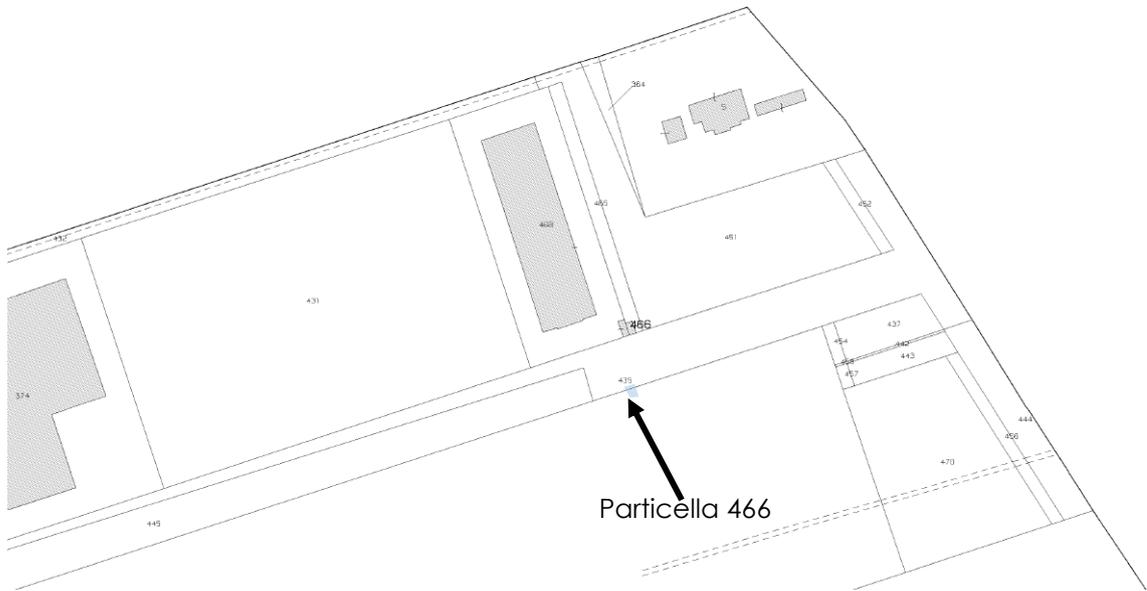
Terreni e fabbricati  
Particelle 420, 344, 309 e 409  
di proprietà di terzi

## 8. Lotto 8 – comune di Porto Recanati (MC)

Da foto di Google Maps sembra trattarsi di una cabina elettrica posta in Via Ferrari n. snc in un'area accanto ad un nuovo fabbricato della soc. Al Tech

Fabbricati:

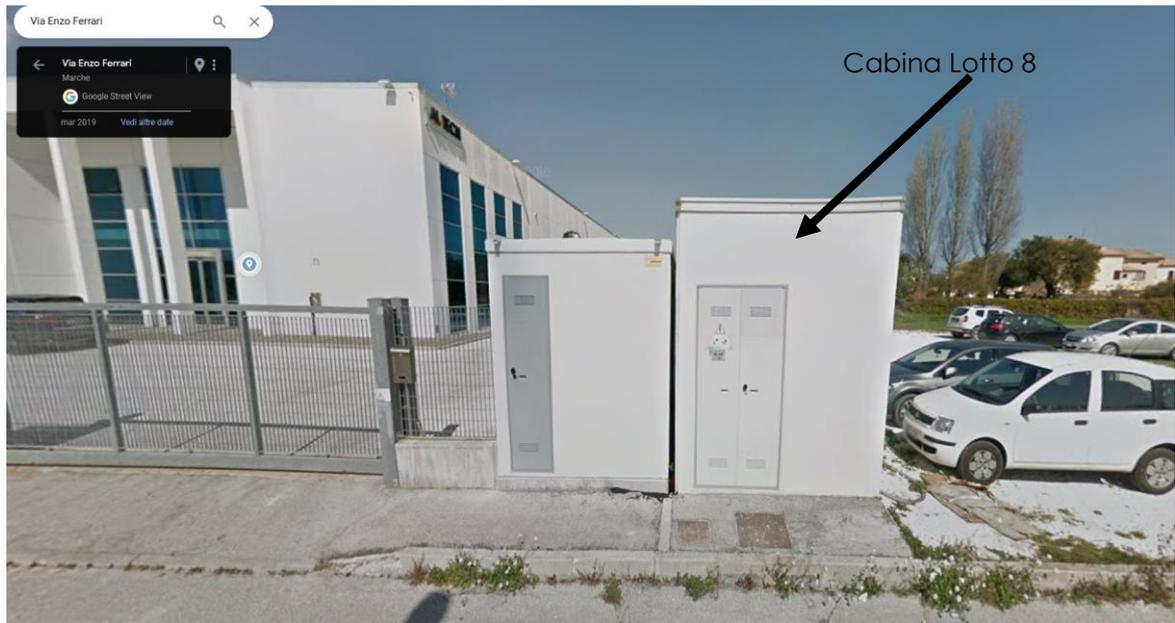
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
21	466		D/1		m <sup>2</sup>		€ 120,00
Categoria D/1: opifici							



Stralcio estratto mappa Foglio 21 Particella 56

Qui di seguito si riportano alcune immagini tratte da Google Maps:





In considerazione che sono intestati alla società fallita altri terreni nella zona e che almeno un capannone è stato realizzato su un terreno precedentemente di proprietà del [redacted] è probabile che la cabina elettrica è stata realizzata a servizio dei capannoni successivamente realizzati.

Il bene è privo di valore.

Milano, 22 Marzo 2024

Arch. Yael Anati