

TRIBUNALE DI MACERATA

Concordato preventivo n° 14/14

Ditta: XXXXXXXXXX

Con decreto dell' Ill.mo Giudice Delegato io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore nella procedura di fallimento in oggetto.

I quesiti postimi dal sig. Giudice Delegato erano i seguenti:

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al concordato;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il perito dovrà inoltre:

- accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- precisare se spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al concordato ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale con il coniuge

- produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs 19/08/2005 n° 192.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

- a) per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- b) per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

Il compendio immobiliare in esame risulta in parte di proprietà della società [REDACTED] ed in parte del sig. [REDACTED] ed è ubicato nei Comuni di Recanati e Morrovalle.

1) PROPRIETA' [REDACTED]

I beni consistono in:

1.1) IMMOBILI IN RECANATI (MC) per la quota della **piena proprietà**

1.1.1) *Area urbana di mq. 13 e porzione di un più ampio fabbricato industriale con corte esclusiva di mq. 1.905 e porzione di pensilina fotovoltaica* entrambi ubicati in C.da San Francesco e identificati, rispettivamente, al **C.F.** al foglio **28** con le p.lle **52 sub. 6-10**;

1.1.2) *Porzione di fabbricato con accessorio e corte esclusiva di mq. 524* ubicato in via del Pioppo n° 6, identificato al **C.F.** al foglio **72** con la p.lla **83 sub. 10**;

1.2) IMMOBILI IN MORROVALLE (MC) per la quota della **piena proprietà**

1.2.1) *Porzione di un più ampio fabbricato industriale con corte esclusiva di mq. 1.400* ubicato in B.go Santa Lucia, identificato al **C.F.** al foglio **9** con le p.lle **95 sub. 10-11**;

1.3) IMMOBILE IN RECANATI (MC) per la quota della **piena proprietà superficaria**

1.3.1) *Frustolo di terreno della superficie di mq. 980* ubicato in via Remo Stortoni identificato al **C.T.** al foglio **118** con la p.lla **149**.

2) PROPRIETA' [REDACTED]

2.1) [REDACTED]

A) CONFINI

A.1) PROPRIETA' [REDACTED]

A.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC)

A.1.1.1) *immobile di cui al precedente punto 1.1.1 – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10*

La p.lla **52 sub. 6**, salvo altri, confina:

- sui lati Sud/Ovest e Nord/Ovest, con residua proprietà [REDACTED] p.lla **52 sub. 10**;
- sul lato Nord/Est, con bene di proprietà [REDACTED], con sede in Morrovalle, costituito dal frustolo di terreno p.lla **203**;
- sul lato Sud/Est, con bene di proprietà [REDACTED]

██████████ con sede in Recanati costituito dall'area urbana p.lla **52 sub. 7**.

La p.lla **52 sub. 10**, salvo altri, confina:

- sul lato Nord/Ovest, con beni di proprietà ██████████ ██████████ con sede in Roma costituiti dalle porzioni di fabbricato con corte p.lle **52 sub. 13/15** e dalla corte p.lla **52 sub. 12**;
- sul lato Nord/Est, con bene di proprietà ██████████ con sede in Morrovalle costituito dal frustolo di terreno p.lla **203**;
- sul lato Sud/Est, con beni di proprietà ██████████ ██████████ con sede in Recanati costituiti dalla porzione di fabbricato con corte p.lla **52 sub. 3** e dall'area urbana p.lla **52 sub. 7**;
- sul lato Sud/Ovest, con bene di proprietà ██████████ con sede in Morrovalle costituito dal terreno p.lla **199**.

A.1.1.2) immobile di cui al precedente punto 1.1.2 – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

L'immobile, salvo altri, confina:

- sul lato Nord, con beni di proprietà ██████████ costituiti dalla corte p.lla **83 sub. 8** e dalla residua porzione di accessorio p.lla **83 sub. 9**;
- sul lato Est, con beni di proprietà ██████████ costituiti dalla corte p.lla **83 sub. 8** e dalla residua porzione di fabbricato p.lla **83 sub. 9**. Con beni di proprietà ██████████ costituiti dalla residua porzione di accessorio p.lla **281 sub. 9** e dalla corte p.lla **281 sub. 6**;
- sul lato Sud, con terreno di proprietà ██████████ p.lla **280**;
- sul lato Ovest, con terreno di proprietà ██████████ p.lla **227**.

A.1.2) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC)

A.1.2.1) immobili di cui al precedente punto 1.2.1 – foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11

La p.lla **95 sub. 10**, salvo altri, confina:

- sul lato Nord, con bene di proprietà ██████████ costituito dal terreno p.lla **71**;
- sul lato Est, con il tracciato della **Strada Provinciale 10**;
- sul lato Sud, con beni di proprietà ██████████ costituiti dalla porzione di fabbricato con corte p.lle **52 sub. 12/13** e dalla corte p.lla **95 sub. 14**;
- sul lato Sud/Ovest, con corte comune p.lla **52 sub. 9** e terreno di proprietà ██████████ p.lla **124**.

La p.lla **95 sub. 11**, salvo altri, confina:

- sui lati Nord ed Est, con distacchi comuni;
- sul lato Sud, con beni di proprietà ██████████ costituiti dalla porzione di fabbricato p.lla **52 sub. 12**;
- sul lato Ovest, con corte comune p.lla **52 sub. 9**.

A.1.3) IMMOBILE UBICATI IN RECANATI (MC)

A.1.3.1) immobile di cui al precedente punto 1.3.1 – foglio 118, p.lla 149

La p.lla **149**, salvo altri, confina:

- sul lato Nord/Ovest, con bene di proprietà [REDACTED] con sede in Recanati costituito dal terreno p.lla **146**;
- sul lato Nord/Est, con bene di proprietà [REDACTED] con sede in Jesi p.lle **114 sub. 1/2**;
- sul lato Sud/Est, con bene di cui è proprietario per l'area il **Comune di Recanati** e per il diritto di superficie la società [REDACTED] con sede in Potenza Picena costituito dall'impianto fotovoltaico p.lle **148 sub. 1/2/3/4**;
- sul lato Sud/Ovest, con bene di proprietà del Comune di Recanati costituito dalla strada via Remo Stortoni p.lla **88**.

A.2) PROPRIETA' [REDACTED] *immobili di cui al precedente punto 2.1 – foglio 72, p.lle 281 sub. 7/8/9*

Gli immobili, salvo altri, confinano:

- sul lato Nord/Ovest, con bene di proprietà [REDACTED] costituito dalla corte p.lla **83 sub. 8** e con residuo bene di proprietà [REDACTED] costituito dal terreno p.lla **81**;
- sul lato Nord/Est, con residua proprietà [REDACTED] costituita dai terreni p.lle **223, 224, 225**;
- sui lati Sud/Est e Sud con residua proprietà [REDACTED] costituita dal terreno p.lla **280**;
- sul lato Ovest, con beni di proprietà [REDACTED] costituiti dalla porzione di fabbricato p.lla **83 sub. 9** e dalla corte p.lla **83 sub. 8**. Con bene di proprietà [REDACTED] costituito dalla porzione di fabbricato con corte p.lla **83 sub. 10**.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

B.1) PROPRIETA' [REDACTED]

B.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC)

Il compendio immobiliare risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

ed è distinto:

al foglio **28**, con le particelle:

- **52 sub. 6**, Categoria Area Urbana, Contrada San Francesco n° 4, piano T;
- **52 sub. 10**, Categoria D/7, Rendita Euro 9.096,00, Contrada San Francesco snc, piano T-1.

Precisazioni

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che:

- la planimetria della p.lla **52 sub. 10** depositata all'Agenzia delle Entrate non rappresenta l'attuale situazione e destinazione del piano 1° poiché lo spazio interno è stato suddiviso con tramezzature in modo tale da ampliare la superficie destinata ad uffici diminuendo, di conseguenza, l'ampiezza del magazzino. All'interno di quest'ultimo non è inoltre riportata la centrale termica posta in corrispondenza dell'angolo Sud;

- non risulta censito catastalmente l'intero piano 2° adibito ad uffici;
- non risulta censito catastalmente il locale adibito a magazzino posto al piano terra in aderenza alla parete Nord/Est.

Non vi è inoltre corrispondenza tra quanto riportato nell'elaborato planimetrico in atti e la situazione delle recinzioni presenti nei luoghi. Nello specifico la corte anteriore ha consistenza maggiore poiché vi è stata inglobata la p.lla 203 che risulta di proprietà della [REDACTED] con sede in Morrovalle. Il tutto è meglio evidente nelle foto n° **2-3-5bis-6-6bis-7-11-12** dell'allegata documentazione fotografica.

In aggiunta è scaturito che la pensilina fotovoltaica dichiarata di proprietà [REDACTED] è in realtà realizzata per una metà sulla corte dell'immobile p.lla 52 sub. 10 e per una metà sul terreno di proprietà [REDACTED] identificato dalla p.lla 203 (*vedi foto n° 2-3-5bis-6bis-7-11-12 dell'allegata documentazione fotografica*).

al foglio **72**, con la particella:

- **83 sub. 10**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 130 m², Rendita Euro 221,56, via del Pioppo n° 6, piano T.

B.1.2) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC)

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Morrovalle, in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

e sono distinti al foglio **9**, con le particelle:

- **95 sub. 10**, Categoria D/1, Rendita Euro 4.152,31, Borgo Santa Lucia snc, piano T-1-2-S1;
- **95 sub. 11**, Categoria D/7, Rendita Euro 402,84, Borgo Santa Lucia snc, piano S1.

Bene Comune non Censibile all'unità immobiliare p.lla 95 sub. 11 è la corte p.lla **95 sub. 6**.

B.1.3) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC)

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Recanati, in ditta:

- [REDACTED] proprietà per l'area 1/1;
- [REDACTED] proprietà superficiale 1/1;

ed è distinto al foglio **118** con la particella:

- **149**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.09.80, Reddito Dominicale Euro 7,59, Reddito Agrario € 6,58.

B.2) PROPRIETA' [REDACTED]

Il compendio immobiliare risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:

- [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

ed è distinto al foglio **72**, con le particelle:

- **281 sub. 7**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,7 vani, Rendita Euro 426,08, via del Pioppo n° 8, piano T-1;
- **281 sub. 8**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 m², Rendita Euro 51,13, via del Pioppo n° 8, piano T;
- **281 sub. 9**, Categoria D/10, Rendita Euro 112,50, via del Pioppo n° 8, piano T.

Bene Comune non Censibile a tutte le unità immobiliari di cui sopra è la corte p.lla **281 sub. 6**.

C) PROVENIENZA

C.1) PROPRIETÀ

C.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

Anteriormente al ventennio l'intero più ampio fabbricato nel quale sono compresi gli immobili in parola era di proprietà della società [REDACTED] con sede in Recanati, c.f. [REDACTED]

Detta costruzione era stata censita al Catasto Fabbricati al foglio 28 con le p.lle **52 sub. 2/3**. Bene Comune non Censibile era la p.lla **52 sub. 1**.

La società [REDACTED] ha ceduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà sulla porzione di immobile identificato al C.F. al foglio 28 con la p.lla **52 sub. 2** e ad 1/2 della piena proprietà sulla corte p.lla **52 sub. 1**, alla società [REDACTED] con sede in Roma, c.f. [REDACTED] con atto stipulato dal notaio Roberto Morbidelli di Recanati li 21/12/1990, rep. 10.121, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 11/01/1991 al n° di Registro Particolare 636 e n° di Registro Generale 702.

Con variazione catastale del 27/06/1996 n° C00034.1/1996 in atti dal 27/06/1996 per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI MAGAZZINO LABORATORIO INDUSTRIALE la p.lla 52 sub. 2 è stata soppressa ed ha originato la p.lla **52 sub. 4**.

La società [REDACTED] ha ceduto i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulle porzioni di immobile identificati al C.F. al foglio 28 con le p.lle **52 sub. 1/4** alla società [REDACTED] con sede in Recanati, c.f. [REDACTED] con atto stipulato dal notaio Sandro Scoccianti di Ancona li 27/06/1996, rep. 239.530, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 02/07/1996 al n° di Registro Particolare 4503 e n° di Registro Generale 6541.

Con variazione catastale del 03/03/1997 n° C00712.1/1997 in atti dal 03/03/1997 per DIMINUZIONE DI CORTE la p.lla 52 sub. 4 è stata soppressa ed ha originato le p.lle **52 sub. 5/6**.

La società [REDACTED] ha trasferito i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulle porzioni di immobile identificati al C.F. al foglio 28 con le p.lle **52 sub. 1/5/6** alla

██████████ con sede in Roma, c.f. ██████████ con atto di compravendita stipulato dal notaio Maria Borrelli di Castelfidardo li 21/03/2000, rep. 24.746, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 04/04/2000 al n° di Registro Particolare 2808 e n° di Registro Generale 4329.

Con variazione catastale del 14/07/2004 n° 3201.1/2004 in atti dal 14/07/2004 (protocollo n° MC0082363) per DIVISIONE sono state soppresse:

- la p.lla 52 sub. 1, che ha originato le p.lle **52 sub. 7/8**;
- la p.lla 52 sub. 5 che ha originato le p.lle **52 sub. 9/10**.

La ██████████ ha trasferito i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sulla porzione di immobile identificato al C.F. al foglio 28 con le p.lle **52 sub. 6/10** alla società MIFIN S.r.l. con sede in Morrovalle, c.f. 01383810437, con atto di compravendita stipulato dal notaio Monica Giannotti di Roma li 07/01/2009, rep. 22.421/7.965, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 21/01/2009 al n° di Registro Particolare 791 e n° di Registro Generale 1196.

La società ██████████ ha conferito gli immobili in parola nella società ██████████ c.f. ██████████ con atto stipulato dal notaio Sabino Patrino di Porto Recanati li 06/08/2013, rep. 49.159/23.034, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 13/09/2013 al n° di Registro Particolare 8089 e n° di Registro Generale 11673.

C.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

Anteriormente al ventennio l'intera p.lla 83 del foglio 72 era di proprietà ██████████ c.f. ██████████ cui era pervenuta con atto di compravendita stipulato dal notaio Mario Fanti di Porto Recanati li 08/06/1977, rep. 9239.

Con variazione catastale del 29/01/2008 n° 297.1/2008 in atti dal 29/01/2008 (protocollo n° MC0014725) l'immobile in esame è stato censito al Catasto Fabbricati al foglio **72** con la p.lla **83 sub. 7** come UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA.

██████████ ha trasferito ad esso spettanti sulla p.lla **83 sub. 7**, pari alla piena proprietà, alla società ██████████ con atto stipulato dal notaio Roberto Morbidelli di Recanati li 19/03/2010, rep. 65.519/15.485, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 13/04/2010 al n° di Registro Particolare 3238 e n° di Registro Generale 5568.

Con variazione catastale del 07/12/2011 n° 90147.1/2011 in atti dal 07/12/2011 (protocollo n° MC0226150) la p.lla 83 sub. 7 del foglio 72 è stata soppressa ed ha originato l'attuale p.lla **83**

sub. 10.

C.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) – foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11

Anteriormente al ventennio il più ampio fabbricato nel quale sono compresi gli immobili ora acquisiti al concordato in oggetto era identificato al C.F. al foglio 9 con la p.lla 95 e risultava di piena proprietà [REDACTED] con sede in Morrovalle, c.f. [REDACTED]

Alla stessa erano pervenuti da [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Chessa di Corridonia li 09/08/1991, rep. 54.592/4.390, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 15/10/1991 al n° di Registro Particolare 7847 e n° di Registro Generale 10830.

Con variazione catastale del 21/11/1995 n° B4208.1/1995 in atti dal 11/12/1995 la p.lla 95 è stata soppressa ed ha originato le p.lle **95 sub. 1/2/3/4.**

Con variazione catastale del 18/06/1996 n° B2520.1/1996 in atti dal 17/12/1996 la p.lla 95 sub. 1 è stata soppressa ed ha originato le p.lle **95 sub. 5/6/7/8.**

Con variazione catastale del 18/10/2001 n° 2629.1/2001 in atti dal 18/10/2001 (protocollo n° 153084) la p.lla 95 sub. 2 è stata soppressa e sono state originate le attuali p.lle **95 sub. 9/10/11.**

La società [REDACTED] ha trasferito i diritti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **95 sub. 3/4/9/10/11** alla società [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Chessa di Corridonia li 15/11/2001, rep. 160.011, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 12/12/2001 al n° di Registro Particolare 11314 e n° di Registro Generale 15907.

La società [REDACTED] ha trasferito i diritti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **95 sub. 9/10/11** alla società [REDACTED] con sede in Recanati, c.f. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Paolo Chessa di Corridonia li 15/11/2001, rep. 160.011, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 12/12/2001 al n° di Registro Particolare 11315 e n° di Registro Generale 15908.

La società [REDACTED] ha trasferito i diritti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle **95 sub. 9/10/11** alla società [REDACTED] con sede in Recanati, c.f. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Antonella Neroni Aita di Recanati li 27/02/2008, rep. 28.774/7.339, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 03/03/2008 al n° di Registro Particolare 2536 e n° di Registro Generale 3921.

La società [REDACTED] ha conferito gli immobili in parola nella società [REDACTED] c.f. [REDACTED] con atto stipulato dal notaio Sabino Patrino di Porto

Recanati li 06/08/2013, rep. 49.159/23.034, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 13/09/2013 al n° di Registro Particolare 8088 e n° di Registro Generale 11672.

C.1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 118, p.lla 149

Anteriormente al ventennio l'immobile in esame era parte di un più ampio appezzamento di terreno della superficie di Ha 2.82.70, identificato al C.T. al foglio 118 con la p.lla 8, di proprietà della società [REDACTED] con sede in Recanati, c.f. [REDACTED]

Con tipo di frazionamento del 01/08/1991 n° 1619.5/1991 in atti dal 04/02/1993 la p.lla 8 è stata frazionata ed ha originato le p.lle:

- 86 di Ha 2.14.00
- **87 di Ha 0.44.00**
- 88 di Ha 0.24.70

La società [REDACTED] ha trasferito i diritti ad essa spettanti sulla p.lla 87, pari alla piena proprietà, al [REDACTED] con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito stipulato dal notaio Antonella Neroni Aita di Recanati li 24/11/1997, rep. 19.504, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 03/12/1997 al n° di Registro Particolare 9719 e n° di Registro Generale 12699.

Il [REDACTED] ha ceduto per la durata di anni 20 i diritti della proprietà superficiaria, unitamente ad altri immobili, su **porzione** della p.lla 87 alla società [REDACTED] con atto stipulato dal notaio Michele Gentilucci di Morrovalle li 29/12/2012, rep. 40.907/13.716, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 08/01/2013 al n° di Registro Particolare 253 e n° di Registro Generale 274.

L'identificazione catastale del bene ceduto con l'atto di cui sopra è stata effettuata con il tipo mappale del 30/05/2013 n° 43206.1/2013 in atti dal 30/05/2013 (protocollo n° MC0043206) presentato li 30/05/2013 per NUOVA COSTRUZIONE. Con tale variazione la particella 87 è stata frazionata in:

- 148 di Ha 0.34.20
- **149 di Ha 0.09.80**

C.2) PROPRIETA' [REDACTED] – foglio 72, p.lle 281 sub. 6/7/8/9

Anteriormente al ventennio l'intero compendio immobiliare in esame era di proprietà [REDACTED] ed era identificato al Catasto Terreni al foglio 72 con la p.lla 9, Fabbricato Rurale, superficie mq. 990.

Con tipo mappale del 26/10/2011 n° 205785.1/2011 in atti dal

26/10/2011 (protocollo n° MC0205785) la p.lla 9 è stata soppressa ed unita a porzione della p.lla 22 costituendo l'Ente Urbano della superficie complessiva di mq. 1.290 identificato dalla p.lla 281.

Gli immobili esistenti su tale corte sono stati censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Recanati con COSTITUZIONE del 16/12/2011 n° 4160.1/2011 in atti dal 16/12/2011 (protocollo n° MC0245132) con le p.lle 281 sub. 1/2/3/4/5.

Con variazione catastale per FRAZIONAMENTO e FUSIONE del 28/12/2011 n° 90819.1/2011 in atti dal 28/12/2011 (protocollo n° MC0248838) le p.lle 281 sub. 1/2/3/4/5 sono state soppresse ed hanno originato le attuali p.lle **281 sub. 6/7/8/9**.

D) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

D.1) PROPRIETA' [REDACTED]

D.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

Sono parte da cielo a terra di un più ampio fabbricato industriale ubicato in posizione isolata in Recanati, via San Francesco n° 4, in una zona che è posta in posizione equidistante tra i centri abitati dei comuni di Recanati e Loreto. E' inoltre situato nelle vicinanze della zona industriale di Villa Musone denominata Squartabuc (vedi foto n° 1 dell'allegata documentazione fotografica).

L'intero complesso edilizio è costituito da più corpi adiacenti, di diverse proprietà, ed ha raggiunto l'attuale consistenza a seguito di lavori iniziati nell'anno 1980 e conclusi nel mese di giugno dell'anno 2014.

La porzione di edificio in esame, identificata dalla p.lla 52 sub. 10, è posta in posizione mediana rispetto alla sagoma in pianta dell'edificio c, schematicamente, consta (vedi foto n° 2-3-4-5-6-7-8-9-10 dell'allegata documentazione fotografica) di:

1) un nucleo originario di forma marcatamente rettangolare, con i lati lunghi orientati a Sud/Est e Nord/Ovest, che si eleva per due piani, salvo una porzione del piano primo che è dotata di solaio intermedio, e, stante la conformazione planimetrica dell'area, presenta:

- la parete Sud/Est completamente buia in quanto posta in parte controterra ed in parte in adiacenza ad una porzione di immobile di altra proprietà;
- le pareti Nord/Est e Nord/Ovest parzialmente libere al piano terra e completamente libere al piano primo;
- la parete Sud/Ovest completamente libera.

La costruzione è realizzata con struttura portante in c.a. al piano terra e struttura metallica al piano primo; copertura che nell'attualità è realizzata con travi reticolari in acciaio su cui poggiano travi lignee e pannelli sandwich; tamponatura in muratura di laterizi rifinita esternamente con intonaco.

Il solaio di calpestio del piano primo è in latero-cemento, quello intermedio del piano secondo in acciaio.

Il piano terra ha superficie coperta complessiva di mq. 1.018 circa di cui mq. 107 circa adibiti ad ufficio, spogliatoi, ser-

vizi e mq. 911 circa adibiti a magazzino (*vedi foto n° 19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 dell'allegata documentazione fotografica*).

La zona servizi ha altezza di m. 3,40 (misurati al di sotto del controsoffitto). E' collegata al piano sovrastante tramite una scala interna con struttura metallica (*vedi foto n° 17-18 dell'allegata documentazione fotografica*) e rifinita con pavimenti in ceramica, infissi di finestra in alluminio, impianti tecnologici con tubazioni in parte esterne.

Il magazzino ha altezza di m. 4,60 ed è rifinito con pareti e soffitto intonacati al civile, pavimento in cemento del tipo industriale, impianti tecnologici con tubazioni esterne. E' collegato internamente al piano sovrastante tramite un impianto montacarichi. Il locale ha installato un impianto di riscaldamento che ha corpi scaldanti costituiti da pannelli radianti (*vedi foto n° 32 dell'allegata documentazione fotografica*). Si precisa che nell'attualità l'impianto non è funzionante poiché la caldaia cui è collegato, posta in un apposito vano ubicato al piano sovrastante, è stata parzialmente smontata ed è priva del bruciatore (*vedi foto n° 60-61 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il piano primo ha superficie coperta di mq. 1.018 circa di cui mq. 390 circa adibiti ad uffici e mq. 628 circa utilizzati come magazzino.

Gli uffici (*vedi foto n° 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53 dell'allegata documentazione fotografica*) hanno altezza interna di m. 2,70 (misurata al di sotto del controsoffitto) e sono completamente rifiniti con pareti divisorie in parte del tipo in alluminio mobili ed attrezzate ed in parte in laterizio; controsoffitto con doghe in alluminio; pavimenti in ceramica; infissi di porta in alluminio e legno; infissi di finestra in alluminio; impianti tecnologici (elettrico, idrico, condizionamento).

L'impianto di riscaldamento ha corpi scaldanti costituiti da fan-coil che sono collegati ad una caldaia alimentata a gpl posta all'interno di un apposito vano ubicato all'interno del magazzino (*vedi foto n° 60-61 dell'allegata documentazione fotografica*). Nell'attualità l'impianto non è funzionante poiché è terminato il combustibile.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati i consueti accessori igienico-sanitari. Due separate scale collegano verticalmente gli uffici con il sovrastante piano 2° (*vedi foto n° 41-50-51 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il magazzino (*vedi foto n° 54-55-56-57-58-59 dell'allegata documentazione fotografica*) ha altezza di m. 5,10 ed è un unico ambiente, ad eccezione del vano montacarichi e del vano centrale termica, che è dotato di pavimentazione in cemento di tipo industriale ed impianto elettrico con tubazioni esterne. E' privo di finestre.

A ridosso della parete Sud/Ovest è posta una scala esterna metallica attraverso la quale si accede sia alla centrale termica che alla sottostante corte esclusiva posteriore (*vedi foto*

n° 13-14-60-61 dell'allegata documentazione fotografica).

Il piano secondo ha superficie coperta di mq. 357 circa, altezza variabile da m. 3,00 a m. 4,00 (misurata al di sotto delle travi lignee su cui poggiano i pannelli sandwich di copertura) e m. 2,13 (misurata al di sotto delle travi reticolari in acciaio su cui poggiano le travi lignee) ed è adibito ad uffici. I vari ambienti (vedi foto n° 62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74 dell'allegata documentazione fotografica) sono separati con tramezzature realizzate in parte con lastre in cartongesso ed in parte con pareti prefabbricate in alluminio e sono rifiniti con pavimenti in laminato tipo legno; infissi di porta in alluminio e legno; infissi di finestra in alluminio; impianti tecnologici (elettrico, idrico, condizionamento) in parte con tubazioni esterne.

L'impianto di riscaldamento ha corpi scaldanti costituiti da fan-coil che sono collegati al medesimo circuito che alimenta l'impianto degli uffici posti al piano sottostante.

- 2) un ampliamento, costituito da un corpo ad una sola elevazione anch'esso di forma marcatamente rettangolare, che è posto in adiacenza alla parete Nord/Ovest ed è realizzato con struttura portante prefabbricata in c.a.v., copertura con copponi, lastre in eternit e traslucide (vedi foto n° 4-10-15-16-31 dell'allegata documentazione fotografica). Ha due sole pareti libere che prospettano sui lati Nord/Est e Sud/Ovest ed è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 830 circa che ha altezza in parte di m. 6,40 ed in parte di m. 5,00. E' rifinito con pavimento in cemento del tipo industriale; impianto elettrico con tubazioni esterne; serrande sezionali ad azionamento elettrico (vedi foto n° 29-30 dell'allegata documentazione fotografica). E' utilizzato come magazzino;
- 3) un ulteriore ampliamento, costituito da un corpo ad una sola elevazione adibito a magazzino, che è posto in adiacenza al piano terra della parete Nord/Est ed è realizzato con struttura portante in c.a. e copertura piana con solaio in latero-cemento (vedi foto n° 4-6-8-9-10 dell'allegata documentazione fotografica). E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 183 circa e dell'altezza di m. 2,75 che è dotato di pareti intonacate, pavimento in cemento del tipo industriale, infisso di porta ad ante ripiegabili, infissi di finestra in alluminio, impianto elettrico con tubazioni esterne (vedi foto n° 75-76 dell'allegata documentazione fotografica). La copertura costituisce un lastrico che ospita un parcheggio di autovetture ed una rampa inclinata di accesso al piano primo idonea al superamento delle barriere architettoniche (vedi foto n° 5-6 dell'allegata documentazione fotografica).

La porzione di edificio di proprietà ██████████ ha 2 corti esclusive entrambe rifinite superficialmente con tappetino bituminoso.

Una, posteriore, ha superficie catastale di mq. 725 ed è posizionata a ridosso della parete Sud/Ovest (vedi foto n° 2-13-14 dell'allegata documentazione fotografica). Vi si accede con mezzi motorizzati esclusivamente dall'interno dell'ampliamento descritto al precedente punto 2).

L'altra corte, anteriore, ha superficie catastale di mq. 1.180 ed è posta a ridosso della parete Nord/Ovest (*vedi foto n° 2-3-4-5-6-7-8-9-10 dell'allegata documentazione fotografica*).

Sull'angolo Est è posta l'area urbana della superficie di mq. 13 identificata dalla p.lla **52 sub. 6**.

L'area è stata oggetto di lavori di sistemazione altimetrica e nell'attualità si presenta divisa in due porzioni poste tra loro a quote differenti di circa m. 2,50.

Sull'intero lato Nord/Ovest è delimitata da una recinzione costituita da muro in c.a con sovrastante grigliata metallica tipo orso-grill. E' dotata di due accessi carrabili che recano installati cancelli scorrevoli ad azionamento elettrico.

Sulla porzione di corte posta a quota superiore è posizionata una pensilina fotovoltaica (*vedi foto n° 2-3-4-6bis-7-8-11-12 dell'allegata documentazione fotografica*) della superficie di mq. 150 circa e della potenza di Wp 19,8 che è posta a schermatura di alcuni parcheggi auto. E' realizzata con struttura portante in acciaio.

Precisazioni

Dagli accertamenti e misurazioni effettuati è scaturito che (*vedi foto n° 2-3-5bis-6-6bis-7-11-12 dell'allegata documentazione fotografica*):

- la recinzione che delimita la corte sul lato Nord/Est non è posizionata sul limite della proprietà [REDACTED] bensì sul limite Nord/Est dell'adiacente frustolo di terreno p.lla 203 di proprietà della [REDACTED]. In corrispondenza dell'accesso pedonale e carrabile al piano 1° la larghezza della proprietà [REDACTED] è di ml. 20,80 circa;
- metà della pensilina fotovoltaica ricade all'interno dell'area di proprietà della [REDACTED] individuata al Catasto Terreni dalla p.lla 203.

Nell'attualità l'immobile si trova in condizioni di conservazione e manutenzione buone e risulta in parte locato alla società [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale e partita iva [REDACTED] che lo utilizza come uffici e deposito ricambi. Il contratto (*vedi allegato G.1*) ha durata di anni 6, rinnovabili salvo disdetta, con decorrenza dal 02/01/2014 e termine al 31/12/2019. Il canone di locazione è pari a complessivi Euro 9.000,00 (novemila) annui da corrispondere in rate mensili anticipate dell'importo di Euro 750,00 + Iva.

Nelle planimetrie allegare al contratto sono evidenziate:

- con la colorazione gialla le porzioni locate in uso esclusivo alla [REDACTED] che comprendono una porzione del piano terra adibita a magazzino ed ufficio; l'intero magazzino al piano terra non censito catastalmente; una porzione degli uffici posti al piano primo;
- con la colorazione rosa le porzioni che sono in uso comune alla [REDACTED] ed alla [REDACTED] che comprendono l'intera porzione della corte anteriore posta a livello del piano terra; i servizi al piano terra nonché due piccoli ambienti in cui sono posizioni i quadri elettrici al piano primo.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Telematico, il giorno 21/03/2014 con il n° di protocollo 14032112275543785.

D.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

Trattasi di porzioni di n° 3 corpi di fabbrica che si elevano su di una corte che ha superficie di mq. 635, compresa l'area di sedime degli edifici, ed è ubicata alla estrema periferia del territorio comunale di Recanati, località Santa Lucia, via del Pioppo n° 6 (vedi foto n° **112-113** dell'allegata documentazione fotografica).

Detti edifici sono stati realizzati nell'anno 1970.

1) Il primo corpo di fabbrica (vedi foto n° **113-114-115-116-117** dell'allegata documentazione fotografica) è adibito a magazzino ed ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati a Est e Ovest. E' realizzato con struttura portante costituita da pilastri in acciaio tamponata con muratura di laterizi rifinita internamente con intonaco. La copertura è del tipo a due falde inclinate ed è costituita da lastre in cemento-amianto che poggiano su capriate e travi in acciaio.

La superficie coperta complessiva è di mq. 98 circa e l'altezza interna è di m. 4,70.

E' un unico ambiente completamente grezzo dotato solo di pavimento in cemento ed elementare impianto elettrico.

La porzione di proprietà [REDACTED] (vedi foto n° **118-119** dell'allegata documentazione fotografica) ha superficie di mq. 65 circa.

A ridosso della parete Ovest è inoltre posta una costruzione ad una sola elevazione realizzata in muratura di laterizi che ha superficie coperta di mq. 12 circa, altezza m. 1,80 ed è completamente grezza (vedi foto n° **117** dell'allegata documentazione fotografica).

2) Il secondo corpo di fabbrica (vedi foto n° **113-114-115-120-121** dell'allegata documentazione fotografica) è posto in adiacenza alla parete Sud della costruzione di cui sopra. E' adibito a stalla ed ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord e Sud. Ha struttura portante in muratura di laterizi e copertura ad una sola falda inclinata con solaio in laterocemento.

La superficie complessiva è di mq. 109 circa e l'altezza interna è variabile da m. 3,10 a m. 4,05.

E' un unico ambiente rifinito con pareti e soffitto intonacato al civile, pavimento in mattoni, infissi di porta esterni in ferro verniciato ed impianto elettrico.

La porzione di proprietà [REDACTED] (vedi foto n° **113** dell'allegata documentazione fotografica) ha superficie di mq. 58 circa.

3) Il terzo corpo di fabbrica (vedi foto n° **113-122-123** dell'allegata documentazione fotografica), è ubicato sull'angolo Sud/Est della corte ed è una costruzione ad una sola elevazione con una sola parete completamente libera che è orientata a Sud. Le restanti pareti sono solo parzialmente scoperte.

Inizialmente assentita come concimaia scoperta ha raggiunto

l'attuale consistenza a seguito di realizzazione di strutture portanti in parte in c.a. ed in parte in muratura e solaio di copertura piano con solaio in latero-cemento del tipo a pannelli.

Ha superficie coperta complessiva di mq. 64 circa ed altezza interna di m. 3,05.

L'interno (vedi foto n° 124 dell'allegata documentazione fotografica) è un unico ambiente completamente grezzo.

Catastalmente la costruzione è suddivisa in tre unità immobiliari che sono identificate, oltre che dalla p.lla in esame, dalle p.lle **83 sub. 9** di proprietà Miccini Gianfranco e **281 sub. 9** di proprietà Miccini Natale. Il tutto come meglio evidente nelle foto n° **113-123** dell'allegata documentazione fotografica.

La porzione di proprietà [REDACTED] ha superficie di mq. 13 circa.

La corte perimetrale è in parte dotata di massicciata in materiale arido ed in parte piantumata.

I corpi di fabbrica si trovano, in riferimento alla vetustà ed alle caratteristiche costruttive, in normali condizioni di conservazione e manutenzione e sono utilizzati dal sig. [REDACTED] come ricovero attrezzi agricoli ed allevamento di animali di bassa corte.

D.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) – foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11

Sono parte di un più ampio edificio che è ubicato in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, in adiacenza al tracciato della Strada Provinciale n° 10 (vedi foto n° 77-78 dell'allegata documentazione fotografica).

L'intero complesso è stato realizzato negli anni 60 e la porzione di proprietà [REDACTED] consta di un piano seminterrato ed un piano terra utilizzati per attività produttive e di una palazzina già adibita ad uffici (vedi foto n° 79-80-81-82-108-109 dell'allegata documentazione fotografica).

Il **piano seminterrato**, identificato dalla p.lla 95 sub. 11 (vedi foto n° 108-108-110-111 dell'allegata documentazione fotografica), ha una sola parete libera prospettante a Ovest ed è realizzato con strutture portanti perimetrali in c.a. e solaio di copertura costituito da travetti prefabbricati in c.a. affiancati. Ha superficie di mq. 214 circa ed altezza di m. 3,00. E' suddiviso in due ambienti che sono rifiniti con pavimento in cemento, infissi di porta in ferro e vetro del tipo scorrevoli, impianto elettrico con tubazioni esterne.

Il **piano terra** (vedi foto n° 83-84-85-86-87 dell'allegata documentazione fotografica) è un unico ambiente di forma marcatamente rettangolare della superficie complessiva di mq. 1.180 circa e dell'altezza di m. 9,30 realizzato con struttura portante metallica, copertura del tipo a shed, tamponatura perimetrale in muratura di laterizi intonacata internamente ed esternamente, pavimento in cemento di tipo industriale, infissi di porte esterne in lamiera verniciata, impianto elettrico.

La **palazzina uffici** (vedi foto n° 78-79-80 dell'allegata documentazione fotografica) è

posta a ridosso della parete Est e si sviluppa su tre piani: seminterrato, terra, primo. E' realizzata in parte con struttura in c.a., il piano seminterrato, ed in parte con struttura metallica; solai di piano in latero-cemento, copertura con struttura metallica su cui poggiano lastre ondulate coibentate con materassino di lana di vetro.

Il **piano seminterrato** (vedi foto n° 88-89-90-91-92-93 dell'allegata documentazione fotografica) ha superficie coperta di mq. 72 circa ed altezza di m. 2,05.

Il **piano terra** (vedi foto n° 94-95-96-97-98-99 dell'allegata documentazione fotografica) ha superficie di mq. 88 circa ed altezza di m. 3,20. Una scala a chiocciola in metallo funge da collegamento verticale con il piano sovrastante.

Il **piano primo** (vedi foto n° 100-101-102-103-104-105-106 dell'allegata documentazione fotografica) ha superficie coperta di mq. 72 ed altezza di m. 3,45.

I vari ambienti sono rifiniti con pavimento in ceramica, infissi di finestra in alluminio, infissi di porte in laminato e legno. L'intero complesso edilizio è privo di riscaldamento con impianto fisso.

L'intera palazzina si presenta in condizioni di estremo degrado dovute all'assenza di qualsiasi tipo di manutenzione. Ciò ha comportato estese infiltrazioni di acque meteoriche che, stante il loro protrarsi nel tempo, hanno determinato il completo ammaloramento della copertura, dell'isolante termico, degli intonaci degli infissi e delle pavimentazioni.

A ridosso del lato est della corte è inoltre posta una costruzione completamente grezza della superficie coperta di mq. 20 circa (vedi foto n° 107 dell'allegata documentazione fotografica).

La corte di pertinenza è dotata di massicciata con materiale arido.

Il compendio risulta locato alla ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] che lo utilizza per la sua attività artigianale di fabbro. Il contratto (vedi allegato G.2) ha durata di anni 6, rinnovabili salvo disdetta, con decorrenza dal 07/03/2011. Il canone di locazione è pari a complessivi Euro 36.000,00 (trentaseimila) annui da corrispondere in rate mensili anticipate dell'importo di Euro 3.000,00 + Iva.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Recanati nell'anno 2011, serie 3T, numero 26.

D.1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 118, p.lla 149

Consiste in un frustolo di terreno della superficie di mq. 980 ubicato in via Remo Stortoni (vedi foto n° 148 dell'allegata documentazione fotografica) che costituisce la strada di accesso dalla pubblica via al fabbricato industriale di proprietà [REDACTED] distinto al C.F. al foglio 118 con le p.lle 114 sub. 1/2 (vedi foto n° 149 dell'allegata documentazione fotografica).

D.2) PROPRIETA' [REDACTED] - foglio 72, p.lle 281 sub. 6/7/8/9

Trattasi di un fabbricato unifamiliare da cielo a terra con adiacente accessorio che si eleva su di una corte che ha superficie di mq. 1.290, compresa l'area di sedime degli edifici, ed è ubicata alla estrema periferia del territorio comunale di Recanati, località Santa Lucia, via del Pioppo n° 8, in adiacenza all'immobile descritto al precedente punto **D.1.2)** (vedi foto n° 112-113 dell'allegata documentazione fotografica).

L'intero complesso edilizio ha raggiunto l'attuale consistenza a seguito di lavori di ampliamento, restauro, costruzione di accessori effettuati nell'anno 1970.

Il **fabbricato principale**, identificato catastalmente dalle p.lle 281 sub. 7/8, è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti e comprende un'abitazione che si sviluppa su due piani ed un garage. La costruzione (vedi foto n° 125-126-127-128 dell'allegata documentazione fotografica) si eleva per due piani ed è realizzata con strutture portanti verticali in muratura di mattoni rifinita esternamente con intonaco tinteggiato; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate con sovrastante manto di laterizi.

Il **piano terra** ha superficie coperta complessiva di mq. 144 circa così suddivisa:

- mq. 105 circa costituiscono porzione dell'abitazione p.lla 281 sub. 7 e comprendono due cantine, ripostiglio sottoscala, cucina, bagno con antibagno. Le altezze interne variano da m. 2,45 a m. 2,50. La cucina ed il bagno (vedi foto n° 133-134-135-136 dell'allegata documentazione fotografica) sono completamente rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infisso di portoncino esterno in alluminio e vetri; infisso di porta interno in legno del tipo tamburato ed impiallicciato; impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in parte con piastrelle in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata. Tutte le rifiniture di cui sopra sono obsolete in quanto tipiche degli anni 70.

Le due cantine (vedi foto n° 129-130-131-132 dell'allegata documentazione fotografica) possono essere considerate al grezzo in quanto dotate di pareti e soffitti intonacati; pavimento in mattoni e calcestruzzo cementizio; impianti elettrico ed idrico con tubazioni esterne.

Il sottoscala (vedi foto n° 137 dell'allegata documentazione fotografica) è al grezzo ed al suo interno è posizionata la caldaia murale utilizzata per alimentare l'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda;

- mq. 39 circa costituiscono il garage p.lla 281 sub. 8 che è un unico ambiente dell'altezza di m. 2,50 rifinito (vedi foto n° 146-147 dell'allegata documentazione fotografica) con pareti e soffitto intonacati al civile; pavimento con mattoni in laterizio; impianto elettrico; impianto idrico. E' dotato di due porte d'accesso poste sui lati Nord/Ovest e Sud/Est che recano entrambe installati infissi di serranda basculante in lamiera zincata.

Il **piano primo**, cui si accede tramite una scala esterna a due ram-

panti ed un ampio pianerottolo posto sul lato Sud/Est dell'edificio, ha superficie coperta di mq. 99 circa e comprende ingresso-disimpegno, cucina-tinello, soggiorno, 2 camere, bagno, ripostiglio. L'altezza interna è variabile da m. 2,70 a m. 2,82.

Dall'interno del ripostiglio si accede tramite una scala metallica al sottotetto (vedi foto n° 145 dell'allegata documentazione fotografica).

I vari ambienti (vedi foto n° 138-139-140-141-142-143-144-145 dell'allegata documentazione fotografica) sono dotati di rifiniture tipiche degli anni 70 che comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica nel bagno ed in marmette di cemento e grangola di marmo in tutti gli altri ambienti; infissi di porta interni in legno del tipo tamburati ed impiallacciati. Le bucatore esterne recano installati infissi di finestra in legno verniciato; serrandine avvolgibili in plastica e persiane in alluminio.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in parte con piastrelle in ceramica e reca installati i consueti accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata dotati di rubinetteria in ottone cromato.

Gli impianti tecnologici hanno tubazioni sottotraccia. Quello di riscaldamento ha corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa ed è alimentato dalla caldaia murale posta nel sottoscala (vedi foto n° 137 dell'allegata documentazione fotografica).

L'accessorio, p.lla 281 sub. 9 (vedi foto n° 113-122-123-124 dell'allegata documentazione fotografica), è ubicato sull'angolo Sud/Ovest della corte. E' porzione dell'immobile descritto al punto 3) del precedente paragrafo D.1.2). La parte di proprietà [REDACTED] ha superficie di mq. 43 circa.

La corte comune p.lla 281 sub. 6 è in parte dotata di massicciata con materiale arido ed in parte piantumata e sistemata a prato.

L'intero compendio immobiliare si trova, in riferimento alla vetustà, in normali condizioni di conservazione e manutenzione ed è utilizzato come residenza dal proprietario [REDACTED]

E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

E.1) PROPRIETA' [REDACTED]

E.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) - foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati è scaturito che l'intero complesso edilizio nel quale sono compresi gli immobili in esame è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n° 14/80 del 29/01/1980, pratica edilizia n° 267 anno 1977;
- concessione in sanatoria n° 79 del 27/11/1990, pratica n° 2173;
- variante, autorizzazione edilizia n° 1 del 08/01/1992;
- certificato di agibilità n° 46/92 del 09/11/1992;
- concessione edilizia n° 475 del 21/11/1995, pratica edilizia n°

- 950431, per ampliamento piano terra;
- variante, Denuncia Inizio Attività del 11/04/1996 n° 32;
 - dichiarazione di ultimazione dei lavori del 30/04/1996;
 - concessione edilizia n° 98 del 06/05/1997, pratica edilizia n° 960532, per ristrutturazione uffici;
 - concessione edilizia n° 82 del 12/03/2001, pratica edilizia n° 609/2000, variante per ristrutturazione uffici;
 - concessione edilizia per piano di recupero n° 2005/121 del 01/06/2005, pratica edilizia n° 2005/263, per esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e sistemazione esterna in attuazione del piano di recupero n° 4;
 - Scia del 08/02/2007 per prosecuzione di recinzione già eseguita con permesso di costruzione n° 2005/112 del 18/05/2005;
 - Scia protocollo n° 39187 del 09/10/2010, pratica edilizia n° 2010/599, per installazione pensilina fotovoltaica per schermatura parcheggi auto;
 - Scia protocollo n° 5524 del 24/02/2012 per lavori urgenti di messa in sicurezza di una copertura contenente amianto crollata con gli eventi atmosferici del'11 febbraio 2012;
 - Scia protocollo n° 36767 del 12/11/2012, pratica edilizia 2012.608, per manutenzione straordinaria copertura;
 - Comunicazione di fine lavori protocollo n° 20496 del 25/06/2014.

Quanto realizzato è conforme ai progetti assentiti.

E.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati è scaturito che i corpi di fabbrica che lo compongono sono stati realizzati sulla scorta del progetto assentito con licenza di costruzione edilizia del 30/05/1970 rilasciata a Miccini Natale.

Rispetto a quanto assentito sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) i corpi di fabbrica adibiti a magazzino e stalla sono stati realizzati in aderenza anziché tra loro distaccati;
- 2) la costruzione posta a ridosso del lato Est del magazzino è abusiva;
- 3) il magazzino ha le pareti perimetrali completamente tamponate mentre nel progetto assentito la tamponatura era limitata alla sola parete Nord;
- 4) risultano lievemente variate le dimensioni in pianta del magazzino e della stalla;
- 5) la costruzione identificata dalle p.lle 83 sub. 10, 83 sub. 9, 2814 sub. 9 era stata assentita come concimaia scoperta. Successivamente sono state realizzate abusivamente strutture portanti parte in muratura e parte c.a. oltre al solaio di copertura in latero-cemento.

Gli abusi di cui ai punti 1)-3)-4) sono condonabili e la misura dell'oblazione è pari ad € 20,00/mc. cui vanno aggiunti i costi delle spese tecniche.

Gli abusi di cui ai punti 2) e 5) sono anch'essi condonabili e la misura dell'oblazione è pari ad € 54,00/mc. L'importo complessivo dell'oblazione sommato a quello delle spese tecniche, ivi comprese le pratiche da inoltrare al Genio Civile necessarie per la verifica del rispetto delle normative antisismiche, ne rendono comunque antieconomico lo svolgimento.

E.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) – foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Morrovalle è scaturito che l'intero complesso edilizio nel quale sono compresi gli immobili in esame è stato realizzato sulla scorta del progetto assentito con la pratica edilizia n° 49/63.

Si precisa che all'interno della relativa cartella non è stato rinvenuto nessun foglio. L'addetto del comune di Morrovalle ha riferito che "forse" la pratica era stata spostata in altra cartella ma nonostante una lunga ricerca nulla è stato rintracciato.

Per l'immobile in esame è stata rinvenuta una concessione in sanatoria, precisamente la n° 174/95 del 21/08/1998, che è però riferita alla porzione di edificio **non di proprietà** della [REDACTED]

E.1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 118, p.lla 149

Non sono state rintracciate pratiche edilizie che lo interessano.

E.2) PROPRIETA' [REDACTED] – foglio 72, p.lle 281 sub. 6/7/8/9

Gli immobili hanno raggiunto l'attuale consistenza a seguito dei lavori di ampliamento e restauro casa colonica e realizzazione di nuova concimaia assentiti con licenza di costruzione edilizia del 30/05/1970.

Il fabbricato colonico, p.lle 281 sub. 7/8, è conforme al progetto assentito ad eccezione della copertura della cantina posta a ridosso del lato Nord/Ovest cui è stata modificata l'inclinazione. Detto abuso è condonabile e la misura dell'oblazione è pari ad € 20,00/mc. cui vanno aggiunti i costi delle spese tecniche.

Per quanto attiene al corpo identificato dalla p.lla 281 sub. 9 si fa riferimento a quanto relazionato al precedente punto **E.1.2).**

F) ULTERIORE EDIFICABILITA' – PREVISIONI DEL P.R.G.

F.1) PROPRIETA' [REDACTED]

F.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati è scaturito che l'attuazione del piano di recupero n° 4 è stata autorizzata dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 109 del 12/05/2004 e che il "DISCIPLINARE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO" è stato stipulato li 18/05/2005, rep. 2592, e trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, li 16/06/2005 al n° di Registro Particolare 5316 e n° di Registro Generale 9123.

Negli elaborati grafici di progetto gli ampliamenti assentiti

nell'immobile ora di proprietà [REDACTED] erano così identificati:

- "2" *ampliamento lato collina-piano terra e primo* - superficie mq. 991;
- "3" *sopraelevazione con ampliamento lato mare*. Tale ampliamento ha superficie di mq. 507 ma solo una porzione di mq. 190 circa è riferibile all'immobile oggetto della presente perizia.

L'ampliamento consentito assomma pertanto a mq. 1.220 circa.

Per consentire l'accesso al corpo di fabbrica posteriore contrassegnato con il n° "2" era inoltre prevista la realizzazione di una strada il cui tracciato aveva forma ad L.

Nel corso degli accessi effettuati si è riscontrato che nessun ampliamento è stato ad oggi realizzato e la strada di accesso al lato posteriore dell'edificio è stata tracciata solo a livello di sagomatura del terreno.

Dalle informazioni assunte è scaturito che la validità del piano di recupero è di anni 10 e pertanto la sua scadenza è al mese di giugno del corrente anno 2015.

Per il rinnovo, peraltro non automatico, è necessario rivolgere apposita istanza al Comune di Recanati.

F.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

L'area in cui sorge è destinata, secondo le previsioni 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, a:

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – B (B2.2h2) di cui all'art. 15 delle NTA.

Il piano si attua secondo i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Indice di densità fondiaria | If = 1,00 mc/mq |
| - Altezza massima | H _{max} = 6,50 ml |
| - Distanza minima dai confini | Dc = 5,00 ml |
| - Distanza minima dai fabbricati | Df = 10,00 ml. |

L'area, stante la sua conformazione, non consente l'edificazione. Un nuovo intervento sarebbe fattibile solo se eseguito unitamente ai proprietari delle aree confinanti aventi la stessa destinazione urbanistica.

G) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti del SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di **Macerata** si è rilevato quanto segue:

G.1) PROPRIETA' [REDACTED]

G.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

TRASCRIZIONI

1) – **Reg. Part. n° 530**, Reg. Gen. 656 **del 19.01.2015**, Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 11/11/2014, repertorio 14/2014, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro i diritti, *pari alla piena*

proprietà, spettanti alla società' [REDACTED] con sede in [REDACTED] tra altri, sui seguenti immobili:

- **ente urbano** sito in Recanati, via San Francesco n° 4, identificato al **C.F.** al foglio **28** con la p.lla **52 sub. 6**;
- **fabbricato industriale** sito in Recanati, C.da San Francesco n° 4, identificato al **C.F.** al foglio **28** con la p.lla **52 sub. 10**.

ISCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 172**, Reg. Gen. 1195 **del 21.01.2009**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 2.500.000,00, capitale Euro 2.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 07/01/2009, rep. 22418/7963, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] con sede in Morrovalle, c.f. [REDACTED] tra altri, sul seguente immobile:

- **fabbricato industriale** sito in Recanati, C.da San Francesco n° 4, identificato al **C.F.** al foglio **28** con la particella **52 sub. 10**.

2)- **Reg. Part. n° 3085**, Reg. Gen. 13982 **del 14.09.2009**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 700.000,00, capitale Euro 350.000,00, tasso interesse annuo 3,121%, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 10/09/2009, rep. 29371/7754, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] con sede in Morrovalle, c.f. [REDACTED] tra altri, sui seguenti immobili:

- **fabbricato industriale** sito in Recanati, via San Francesco n° 4, identificato al **C.F.** al foglio **28** con la particella **52 sub. 10**;
- **ente urbano** sito in Recanati, via San Francesco, identificato al **C.F.** al foglio **28** con la particella **52 sub. 6**.

G.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

TRASCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 530**, Reg. Gen. 656 **del 19.01.2015**, Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 11/11/2014, repertorio 14/2014, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro i diritti, *pari alla piena proprietà*, spettanti alla società' [REDACTED]

[REDACTED] tra altri, sul seguente immobile:

- **magazzino** sito in Recanati, via del Pioppo n° 6, identificato al **C.F.** al foglio **72** con la p.lla **83 sub. 10**.

G.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) – foglio 9, p.lle 95 sub. 9/10/11

TRASCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 530**, Reg. Gen. 656 **del 19.01.2015**, Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 11/11/2014, repertorio 14/2014, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro:

i diritti, *pari alla piena proprietà*, spettanti alla società' [REDACTED] [REDACTED] tra altri, sui se-

guenti immobili:

- **opificio** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la p.lla 95 sub. 10;
- **fabbricato industriale** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la p.lla 95 sub. 11;

i diritti, *pari alla proprietà*, spettanti alla società' [REDACTED] sul seguente immobile:

- **ente comune** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la p.lla 95 sub. 9.

ISCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 5852**, Reg. Gen. 22989 **del 29.12.2006**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 500.000,00, capitale Euro 250.000,00, tasso interesse annuo 5,88%, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/12/2006, rep. 199281/22739, a favore [REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **opificio** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 10;
- **fabbricato industriale** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 11;
- **ente comune** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 9.

2)- **Reg. Part. n° 867**, Reg. Gen. 3922 **del 03.03.2008**, Ipoteca volontaria dell'importo di Euro 700.000,00, capitale Euro 350.000,00, tasso interesse annuo 6,531%, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 27/02/2008, rep. 28775/7340, a favore [REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] sede in Recanati, c.f. [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **opificio** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 10;
- **fabbricato industriale** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 11;
- **ente comune** sito in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, identificato al C.F. al foglio 9 con la particella 95 sub. 9.

G1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 118, p.lla 149

TRASCRIZIONI

1)- **Reg. Part. n° 530**, Reg. Gen. 656 **del 19.01.2015**, Decreto di ammissione al Concordato Preventivo del 11/11/2014, repertorio 14/2014, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro i diritti, *pari alla piena proprietà superficaria*, spettanti alla società' [REDACTED] sul seguente immobile:

- **terreno** sito in Recanati, via Remo Stortoni, identificato al **C.T.** al foglio **118** con la p.lla **149**.

G.2) PROPRIETA' [REDACTED] - *foglio 72, p.lle 281 sub. 6/7/8/9*

Non sono state rintracciate formalità gravanti su tali immobili.

Precisazioni

Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili all'acquirente.

H) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

H.1) PROPRIETA' [REDACTED]

H.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) - *foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10*

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione della seguente trascrizione:

Reg. Part. n° 5316, Reg. Gen. 9123 **del 16.06.2005**, *CONVENZIONE EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO UBICATO IN C.DA SAN FRANCESCO*, atto Segretario Comunale di Recanati del 18/05/2005 rep. 2592.

Deve inoltre sottostare alle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di Recanati.

H.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) - *foglio 72, p.lla 83 sub. 10*

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di Recanati.

H.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) - *foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11*

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di Morrovalle.

H.1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) - *foglio 118, p.lla 149*

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione della seguente trascrizione:

Reg. Part. n° 7042, Reg. Gen. 9660 **del 13.09.1991**, *convenzione edilizia*, atto notaio Antonella Neroni Aita di Recanati del 30/08/1991, rep. 9504, a favore Comune di Recanati.

Deve inoltre sottostare alle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di Recanati.

H.2) PROPRIETA' [REDACTED] - *foglio 72, p.lle 281 sub. 7/8/9*

Non sono state rintracciate formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni del P.R.G. vigente nel Comune di Recanati.

I) ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per gli immobili oggetto della presente stima si allegano:

- attestato relativo alla porzione di fabbricato industriale ubicato in Recanati, C.da San Francesco n° 4, foglio **28**, p.lla **52 sub. 10**;
- attestato relativo all'abitazione in Recanati, via del Pioppo n° 8, foglio **72**, p.lla **281 sub. 7**.

Non vengono forniti attestati relativi ai restanti immobili poiché gli stessi sono:

- al grezzo;
- del tutto privi di riscaldamento con impianti fissi;
- con caldaia parzialmente smontata e priva di bruciatore.

L) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento:

- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per gli immobili urbani;
- la superficie realizzabile per la residua edificabilità.

Sono state in aggiunta valutate separatamente le corti esclusive.

Non vengono valutati:

- gli annessi in Recanati, via del Pioppo n° 6/8, realizzati abusivamente sulle p.lle **83 sub. 10** e **281 sub. 9** del foglio 72, in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per regolarizzarli urbanisticamente e pertanto dovranno essere demoliti;
- il frustolo di terreno in Recanati, via Remo Stortoni, **p.lla 149** del foglio 118, di cui la Newtec System S.r.l. è proprietaria superficiaria, poiché trattasi di una porzione di strada da restituire al Comune di Recanati.

Quanto espresso è scaturito da:

- conoscenze personali;
- indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona;
- ricerche su siti web specializzati in vendite immobiliari;
- visione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le valutazioni degli immobili sono:

- riferite ad ipotesi non di "*pronto realizzo*" ma di vendita in un ar-

- co temporale di 2-3 anni;
- attribuite al loro stato attuale;
- comprensive dei diritti sulle parti comuni;
- al netto delle spese presunte necessarie per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale, ove necessaria;
- comunque prudenziali, alla luce dell'attuale negativa situazione economica.

Per quanto attiene infine alla edificabilità che residua per l'immobile in Recanati, C.da San Francesco, p.lla 52 sub. 10, si precisa che qualora il Comune di Recanati non rinnovi il Piano di Recupero n° 4 il relativo valore, come quantificato al sottostante punto **M.1.1)** dovrà essere detratto dal valore complessivo del lotto.

M) DETERMINAZIONE DEL VALORE

M.1)

M.1.1) IMMOBILI UBICATI IN RECANATI (MC) – foglio 28, p.lle 52 sub. 6/10

Area urbana p.lla 52 sub. 6

- piano terra	mq.	13 x €	20,00 €	260,00
---------------	-----	--------	---------	--------

Porzione di fabbricato industriale p.lla 52 sub. 10

- piano terra	mq.	1.848 x €	580,00 €	1.071.840,00
---------------	-----	-----------	----------	--------------

- piano 1° uffici	mq.	390 x €	800,00 €	312.000,00
-------------------	-----	---------	----------	------------

- piano 1° magazzino	mq.	628 x €	530,00 €	332.840,00
----------------------	-----	---------	----------	------------

- piano 2° uffici non censiti	mq.	357 x €	690,00 €	246.330,00
-------------------------------	-----	---------	----------	------------

- piano terra magazzino non censito	mq.	183 x €	400,00 €	73.200,00
-------------------------------------	-----	---------	----------	-----------

- porzione di pensilina fotovoltaica			€	25.000,00
--------------------------------------	--	--	---	-----------

corti esclusive	mq.	1.905 x €	20,00 €	38.100,00
-----------------	-----	-----------	---------	-----------

ulteriore possibilità edificatoria			€	103.700,00
mq. 1.220 x € 85,00			€	103.700,00

SOMMANO	€	2.203.270,00
---------	---	--------------

Che si arrotondano ad **€ 2.200.000,00** (duemilioniduecentomila/00)

M.1.2) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 72, p.lla 83 sub. 10

- porzione di magazzino	mq.	65 x €	170,00 €	11.050,00
-------------------------	-----	--------	----------	-----------

- porzione di stalla	mq.	58 x €	170,00 €	9.860,00
----------------------	-----	--------	----------	----------

- porzione magazzino abusivo	mq.	13 x €	0,00 €	0.000,00
------------------------------	-----	--------	--------	----------

- corte	mq.	524 x €	8,00 €	4.716,00
---------	-----	---------	--------	----------

SOMMANO	€	25.626,00
---------	---	-----------

Che si arrotondano ad **€ 25.000,00** (venticinquemila/00)

M.1.3) IMMOBILI UBICATI IN MORROVALLE (MC) – foglio 9, p.lle 95 sub. 10/11

opificio Particella 95 sub. 10

- piano terra	mq.	1.180 x €	400,00 €	472.000,00
---------------	-----	-----------	----------	------------

- palazzina uffici	mq.	232 x €	300,00	€	69.600,00
- costruzione grezza	mq.	20 x €	100,00	€	2.000,00
- corte	mq.	1.400 x €	10,00	€	14.000,00
magazzino Particella 95 sub. 11					
- piano sem.to	mq.	214 x €	300,00	€	64.200,00

SOMMANO				€	621.800,00

Che si arrotondano ad € 620.000,00 (seicentoventimila/00)

M.1.4) IMMOBILE UBICATO IN RECANATI (MC) – foglio 118, p.lla 149

<i>Frustolo di terreno</i>	mq.	980 x €	0,00	€	0.000,00
----------------------------	-----	---------	------	---	----------

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

[REDACTED] € 2.845.000,00

M.2) PROPRIETA' [REDACTED] – foglio 72, p.lle 281 sub. 6/7/8/9

Abitazione p.lla 281 sub. 7

- piano terra-abitaz.	mq.	35 x €	700,00	€	24.500,00
- piano terra-cantine	mq.	70 x €	300,00	€	21.000,00
- piano 1°	mq.	99 x €	800,00	€	79.200,00

Autorimessa Particella 281 sub. 8

- piano terra	mq.	39 x €	400,00	€	15.600,00
---------------	-----	--------	--------	---	-----------

Fabbricato per attività agricole p.lla 281 sub. 9

- porzione piano terra	mq.	43 x €	0,00	€	0.000,00
------------------------	-----	--------	------	---	----------

Corte comune p.lla 281 sub. 6

	Mq.	1.103 x €	9,00	€	9.927,00

SOMMANO € 150.227,00

Che si arrotondano ad € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 2.995.000,00

N) CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare di cui al concordato preventivo della società [REDACTED] deve essere compreso in 5 lotti così composti:

LOTTO N° 1

Diritti pari alla piena proprietà su un compendio immobiliare ubicato in Recanati, C.da San Francesco n° 4, costituito da :

- **area urbana** della superficie di mq. 13;
 - **porzione da cielo a terra di un più ampio fabbricato industriale** composto da piano terra di mq. 2.031 circa; piano 1° di mq. 1.018 circa; piano 2° di mq. 357 circa;
 - **porzione di una pensilina fotovoltaica** della superficie di mq. 75 circa.
- Pertinenze esclusive sono 2 corti della superficie complessiva di mq. 1.905.

L'immobile è nell'attualità in parte locato con contratto stipulato li 02/01/2014 e scadente li 31/12/2019. Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Recanati, ed è distinto al foglio **28**, con le particelle:

- **52 sub. 6**, Categoria Area Urbana, Contrada San Francesco n° 4, piano T;
- **52 sub. 10**, Categoria D/7, Rendita Euro 9.096,00, Contrada San Francesco snc, piano T-1.

Precisazioni:

- a) Il fabbricato deve essere regolarizzato catastalmente poiché:
- la planimetria della p.lla 52 sub. 10 non rappresenta l'attuale distribuzione e destinazione del piano 1°;
 - non risulta censita una porzione del piano terra;
 - non risulta censito l'intero piano 2°.
- b) Sussiste la possibilità di ulteriore ampliamento del fabbricato.

Il valore attuale del primo lotto è di € 2.200.000,00.

LOTTO N° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di una **porzione da cielo a terra di un più ampio complesso edilizio con corte esclusiva** costituito da due corpi adiacenti ubicati in Recanati, via del Pioppo n° 6, che hanno superficie coperta complessiva di mq. 123 circa. La corte su cui si elevano gli immobili ha superficie di mq. 635.

Le costruzioni presentano alcune difformità che debbono essere sanate urbanisticamente.

Si precisa che all'interno della corte si elevano due corpi di fabbrica completamente abusivi che dovranno essere demoliti.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Recanati ed è distinto al foglio **72**, con la particella **83 sub. 10**, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 130 m², Rendita Euro 221,56, via del Pioppo n° 6, piano T.

Il valore attuale del secondo lotto è di € 25.000,00.

LOTTO N° 3

Diritti pari alla piena proprietà su di una **porzione da cielo a terra di un più ampio fabbricato industriale con corte esclusiva di mq. 1.400** ubicato in Morrovalle, Borgo Santa Lucia, che comprende:

- piano seminterrato della superficie di mq. 214 circa;
- piano terra della superficie coperta di mq. 1.180 circa oltre ad una costruzione al grezzo di mq. 20 circa;
- palazzina uffici della superficie coperta complessiva di mq. 232.

L'immobile è nell'attualità locato con contratto stipulato li 07/03/2011 e scadente li 06/03/2017. Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Morrovalle, ed è distinto al foglio **9**, con le parti-

celle:

- **95 sub. 10**, Categoria D/1, Rendita Euro 4.152,31, Borgo Santa Lucia snc, piano T-1-2-S1;
- **95 sub. 11**, Categoria D/7, Rendita Euro 402,84, Borgo Santa Lucia snc, piano S1.

Bene Comune non Censibile all'unità immobiliare p.lla 95 sub. 11 è la corte p.lla **95 sub. 6**.

Il valore attuale del terzo lotto è di € 620.000,00.

LOTTO N° 4

Diritti *pari alla piena proprietà superficiaria* su di un **frustolo di terreno** della superficie di mq. 980 ubicato in Recanati, via Remo Stortoni, che costituisce la strada di accesso dalla pubblica via ad un fabbricato di altra proprietà.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Recanati ed è distinto al foglio **118** con la particella **149**, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0.09.80, Reddito Dominicale Euro 7,59, Reddito Agrario € 6,58.

Il valore attuale del quarto lotto è di € 0,00.

LOTTO N° 5

Diritti *pari alla piena proprietà* su di un **fabbricato unifamiliare con corte esclusiva** ubicato in Recanati, via del Pioppo n° 8, che si sviluppa su due piani fuori terra ed ha superficie coperta complessiva di mq. 243 circa così adibiti:

- mq. 70, a cantine e ripostiglio;
- mq. 134, ad abitazione;
- mq. 39, a garage.

La corte su cui si eleva il fabbricato ha superficie complessiva di mq. 1.290.

La costruzione presenta alcune lievi difformità che debbono essere sanate urbanisticamente.

Si precisa che all'interno della corte si eleva un corpo di fabbrica che non è stato valutato poiché completamente abusivo e pertanto da demolire.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Recanati ed è distinto al foglio **72**, con le particelle:

- **281 sub. 7**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,7 vani, Rendita Euro 426,08, via del Pioppo n° 8, piano T-1;
- **281 sub. 8**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 m², Rendita Euro 51,13, via del Pioppo n° 8, piano T;
- **281 sub. 9**, Categoria D/10, Rendita Euro 112,50, via del Pioppo n° 8, piano T.

Bene Comune non Censibile a tutte le unità immobiliari di cui sopra è la corte p.lla **281 sub. 6**.

Il valore attuale del quinto lotto è di € 150.000,00.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 23/02/2015

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)