



# TRIBUNALE DI MACERATA

Ufficio fallimenti

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

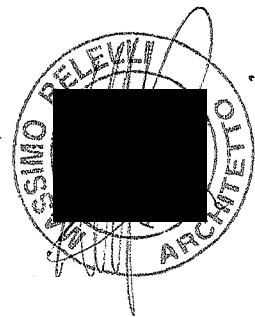
Fallimento



G.D. :



C.T.U. : Arch. BELELLI Massimo



MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI .....	4
3. RELAZIONE PERITALE .....	4
3.1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	4
3.2 sommaria descrizione del bene .....	6
3.3 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.....	8
3.4 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 fallimento .....	9
3.5 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.....	9
3.6 Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	10
3.7 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	10
3.8 Accertamento della conformità ai passaggi di proprietà dei beni in capo al fallito nell'ultimo Ventennio.....	10
3.9 Indicazione delle singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio.....	11
3.10 Precisazione se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.....	12
4. ALLEGATI .....	13

- All. n. 1 – Comunicazioni alle parti di inizio operazioni peritali;
- All. n. 2 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 3 – Estratto di mappa catastale;
- All. n. 4 – Certificati catastali aggiornati;
- All. n. 5 – Documentazione fotografica;
- All. n. 6 – Planimetria con le indicazioni dei diversi interventi edilizi;
- All. n. 7 – Copia contratto d'affitto con la [REDACTED];
- All. n. 8 – Copia delibera comunale con bozza di convenzione urbanistica;
- All. n. 9 – Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n. 10 – Stralcio piano di lottizzazione P.D.L.4 con evidenziazione delle aree;
- All. n. 11 – Stralcio P.R.G. e norme tecniche di attuazione;
- All. n. 12 – Concessione edilizia n. 85 del 19/11/1979 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 13 – Concessione edilizia n. 46 del 01/10/1986 (già presente in perizia Spada) e succ. variante;
- All. n. 14 – Concessione edilizia n. 16 del 18/04/1991 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 15 – Concessione edilizia n. 484 del 03/11/1994 (già presente in perizia Spada) e succ. variante;
- All. n. 16 – Concessione edilizia n. 535 del 30/11/1994 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 17 – Concessione edilizia n. 147 del 12/14/1995 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 18 – Concessione edilizia n. 437 del 31/12/1996 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 19 – Concessione edilizia n. 242 del 29/08/1997 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 20 – Concessione edilizia n. 131 del 24/04/2001 (già presente in perizia Spada);

# MASSIMO BELELLI ARCHITETTO

- All. n. 21 – Permesso di costruire n. 2003/313 del 10/12/2003 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 22 – Permesso di costruire n. 2007/7 del 15/01/2007;
- All. n. 23 – Permesso di costruire n. 2007/173 del 22/08/2007 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 24 – Permesso di costruire n. 2008/45 del 08/04/2008 (già presente in perizia Spada);
- All. n. 25 – documentazione di conservatoria attestante la provenienza dei beni;
- All. n. 26 – Visure ipotecarie ditta [REDACTED];
- All. n. 27 – Certificazione energetica degli immobili.

## 1. PREMESSA

In Riferimento alla richiesta avanzata, in data 12/09/2011, dal Curatore Fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] relativa all'acquisizione della perizia di stima redatta dall'Ing. Andrea Spada, depositata in data 15/03/2011, con eventuale nomina di tecnico per la verifica della completezza della stessa, il sottoscritto Arch. BELELLI Massimo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di MACERATA al [REDACTED] nonché all'Albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del G.D. Dr. [REDACTED] veniva nominato C.T.U. nel fallimento n. 37/10, della [REDACTED] Al C.T.U., prestato il giuramento di rito, il G.D. Dr. REALE Luigi poneva i seguenti quesiti:

Prima 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 fallimento;
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 dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

il perito dovrà inoltre:

8. Accertare se i beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
9. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
10. Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
11. Produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs 19/08/2005 n. 192.

# MASSIMO BELELLI ARCHITETTO

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.

Il Giudice ha inoltre disposto che il C.T.U. provveda al deposito della perizia e degli allegati anche su supporto magnetico (cd o floppy-disk),

## 2. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI:

Allo scopo di adempiere all'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. BELELLI Massimo, previa comunicazione a mezzo fax e Posta elettronica certificata (all.1), in data 19/10/2011, si recava presso il Comune di Recanati, in località [REDACTED] presso lo stabilimento [REDACTED] allo scopo di visitare l'intero immobile e controllare la rispondenza degli elaborati, allegati alla perizia depositata, con lo stato dei luoghi. Alle ore 9.30 del giorno 19/10/2011, accolto ed accompagnato dal [REDACTED] responsabile amministrativo della ditta [REDACTED] occupante ed operante nello stabilimento, prendeva visione dei luoghi, rilevava le caratteristiche e procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici, così come indicato nel verbale di sopralluogo (all.2). Nelle settimane successive, sono stati effettuati tre distinti accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati per visionare e comparare le numerose pratiche edilizie depositate dalla [REDACTED] per ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area occupata dall'immobile e delle aree adiacenti, di proprietà della ditta [REDACTED]. Si è anche provveduto ad effettuare presso l'ufficio URP del Comune di Recanati, in collegamento telematico con l'Ufficio Provinciale del Territorio, le visure catastali e la stampa dell'estratto di mappa catastale, oltre ad effettuare un sopralluogo presso la conservatoria dei registri immobiliari per ispezionare la documentazione inerente i passaggi di proprietà, le iscrizioni ipotecarie ed ogni altro atto inerente la [REDACTED]

## 3. RELAZIONE PERITALE

Studiata approfonditamente la Relazione dell'Ing. [REDACTED] acquisita in data 12/09/2011, e rilevato gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, durante il sopralluogo, previa acquisizione di ulteriore documentazione presso il Comune di Recanati, l'agenzia del territorio e l'ufficio di Conservatoria di Macerata, espone quanto segue in riferimento ai quesiti innanzi riportati:

### 3.1 identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Gli immobili oggetto di stima, riguardano diversi corpi di fabbrica, insistenti nelle particelle n. 29-701 del foglio n. 7, facenti parte di un unico complesso industriale di superficie pari a mq 19.403. Va precisato che nella relazione dell' [REDACTED] sono state inserite anche le particelle n. 702 e 703, indicate, nei documenti catastali come di proprietà della [REDACTED] ma risultanti permutate a favore della ditta [REDACTED] con atto notarile pubblico conservato al registro particolare n. 1750 del 14/02/2006, che, pertanto, non sono più di proprietà della [REDACTED]. Un lotto di terreno edificabile di complessivi mq 5.265, comprendente le particelle catastali n. 501-502-503-377 sempre del foglio n. 7. Le proprietà indicate, sono ubicate nel Comune di Recanati in [REDACTED] in [REDACTED] nelle immediate vicinanze,

MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

cinque chilometri circa, del quartiere Villa Musone di Recanati, collegato al casello autostradale Loreto P.Recanati, dalla strada statale Adriatica n. 16. L'ingresso del complesso industriale è rivolto su via Marinucci, strada di lottizzazione collegata in modo agevole alla via principale di collegamento verso la Città di Recanati e di P.Recanati-Loreto, oltre che con le vie di comunicazione che servono l'intera zona industriale. Per quanto riguarda i confini di proprietà, essi possono riassumersi come segue: Il Complesso industriale, comprendente, come detto, le particelle n. 29-701 del foglio n. 7, confina a nord, nord-ovest con un altro complesso industriale ricadente nella particella n. 62 e con le particelle n. 700-702-703, ad est con la particella n. 503, che fa parte del lotto edificabile di proprietà della [REDACTED] a sud con le particelle n. 678-544-687 ed 80, proprietà di altre attività industriali, ad ovest, con la particella n. 96, strada di lottizzazione [REDACTED] e con la particella n. 28. Il lotto di terreno edificabile, invece, confina a nord con le particelle n. 378 e 379, inedificate, a nord-est con la particella n. 370 e 364, anch'esse inedificate, ad est con la particella n. 420, a sud con le particelle 509-508-507, a sud ovest con la particella n. 878 e ad ovest, nord-ovest con le particelle n. 29 e 703 ricomprese nel complesso [REDACTED] (all 3).

Dati catastali (all. 4):

- Unità immobiliare soppressa, sita nel Comune di Recanati, in località Zona industriale Squartabue, identificata in N.C.E.U. al Fgl. 7 part. 29, sub 1 zona cens.-, micro zona - , **Categoria - , Classe - , Consistenza - , Rendita - , Indirizzo - dati derivati da** VARIAZIONE del 13/06/1986 n. B191.1/1986 in atti dal 26/08/1997 Fusione Ampliamento CLS.
- Unità immobiliare, sita nel Comune di Recanati, in località Zona industriale Squartabue, identificata in N.C.E.U. al Fgl. 7 part. 29, sub 5 zona cens.-, micro zona - , **Categoria D/1, Classe - , Consistenza - , Rendita € 18.354,88, Indirizzo** Zona industriale Squartabue piano: T **dati derivati da** VARIAZIONE nel Classamento del 09/07/2009 n. 33092.1/2009 (protocollo n. MC0145115) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO. **Intestazione degli immobili:** [REDACTED] con sede in Recanati **Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1/1 **dati derivanti da:** del 26/09/2001 n. 2440.1/2001 in atti dal 26/09/2001 (protocollo n. 142243).
- Unità immobiliare, sita nel Comune di Recanati, in località Zona industriale Squartabue, identificata in N.C.E.U. al Fgl. 7 part. 29, sub 7 zona cens.-, micro zona - , **Categoria D/7, Classe - , Consistenza - , Rendita € 12.248,00, Indirizzo** Zona industriale Squartabue piano: T **dati derivati da** VARIAZIONE del 12/12/2006 n. 143753.1/2006 in atti dal 12/12/2006 (protocollo n. MC0143754) CONV. CLS. DO. C. FA. 131953/05. **Intestazione degli immobili:** [REDACTED] con sede in Recanati C.F. [REDACTED] **Diritti ed Oneri reali:** Proprietà.
- Unità immobiliare, sita nel Comune di Recanati, in località Zona industriale Squartabue, identificata in N.C.E.U. al Fgl. 7 part. 702, sub - zona cens.-, micro zona - , **Categoria area urbana, Classe - , Consistenza 12 mq, Rendita - , Indirizzo** Zona industriale Squartabue piano: T **dati derivati da** Altre del 14/12/2005 n. 6771.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo MC0131958) Creazione di Area Urbana. **Intestazione degli immobili:** S.r.l. [REDACTED] con sede in Recanati C.F. [REDACTED] **Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1000/1000.
- Unità immobiliare, sita nel Comune di Recanati, in località Zona industriale Squartabue, identificata in N.C.E.U. al Fgl. 7 part. 703, sub - zona cens.-, micro zona - , **Categoria area urbana, Classe - , Consistenza 25 mq, Rendita - , Indirizzo** Zona industriale Squartabue piano: T **dati derivati da** Altre del 14/12/2005 n. 6772.1/2005 in atti dal 14/12/2005 (protocollo MC0131960) Creazione di Area Urbana. **Intestazione degli immobili:** [REDACTED] sede in Recanati C.F. [REDACTED] **Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per

MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

**1000/1000.** ( si precisa che, le particelle in neretto, indicate sopra, risultano cedute dalle [redacted] alla ditta [redacted] ma ricompaiono, probabilmente per errore, in una trascrizione ipotecaria successiva accesa dalla stessa [redacted] nel 2008 e conservata presso la Conservatoria dei registri immobiliari nel registro particolare n. 3623 del 25/09/2008).

- Terreno sito nel Comune di Recanati in zona industriale Squartabue, identificato in C.T. al **Fgl. 7 part. 701, sub -, porz. - , Qualità Classe semin. arbor. 1, Superficie (mq) ha 00 are 01 ca 50, Reddito: Dom. € 1,05, Agr. € 1,01, dati derivati da** Frazionamento del 30/11/2005 n. 125746.1/2005 in atti dal 30/11/2005 (protocollo n. MC0125746), **Annotazioni -**

**Intestazione degli immobili:** [redacted] sede in Recanati, [redacted]

**Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1/1, **dati derivati da** Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2006 Voltura n. 2673.1/2006 in atti dal 20/04/2006 (protocollo n. MC0040837) Repertorio n. 81596 **Rogante:** [redacted] OSIMO PERMUTA.

- Terreno sito nel Comune di Recanati in zona industriale Squartabue, identificato in C.T. al **Fgl. 7 part. 501, sub -, porz. - , Qualità Classe semin. arbor. 2, Superficie (mq) ha 00 are 24 ca 00, Reddito: Dom. € 14,87, Agr. € 14,87, dati derivati da** Frazionamento del 13/07/1998 n. 1545.2/1998 in atti dal 14/07/1998, **Annotazioni - ,Intestazione degli immobili:** [redacted]

con sede in Recanati, **c.f.** [redacted]

**Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1/1, **dati derivati da** Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 19/07/2010 Nota presentata con modello unico n. 7733.1/2010 in atti dal 11/08/2010 repertorio n. 184886 **Rogante:** [redacted] **sede:** Ancona cessione di diritti reali a titolo oneroso.

- Terreno sito nel Comune di Recanati in zona industriale Squartabue, identificato in C.T. al **Fgl. 7 part. 502, sub -, porz. - , Qualità Classe semin. arbor. 2, Superficie (mq) ha 00 are 16 ca 28, Reddito: Dom. € 10,09, Agr. € 10,09, dati derivati da** Frazionamento del 13/07/1998 n. 1545.2/1998 in atti dal 14/07/1998, **Annotazioni - ,Intestazione degli immobili:** [redacted]

con sede in Recanati, [redacted]

**Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1/1, **dati derivati da** Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 19/07/2010 Nota presentata con modello unico n. 7733.1/2010 in atti dal 11/08/2010 repertorio n. 184886 **Rogante:** [redacted] **sede:** Ancona cessione di diritti reali a titolo oneroso.

- Terreno sito nel Comune di Recanati in zona industriale Squartabue, identificato in C.T. al **Fgl. 7 part. 503, sub -, porz. - , Qualità Classe semin. arbor. 2, Superficie (mq) ha 00 are 12 ca 37, Reddito: Dom. € 10,09, Agr. € 10,09, dati derivati da** Frazionamento del 13/07/1998 n. 1545.2/1998 in atti dal 14/07/1998, **Annotazioni - ,Intestazione degli immobili:** [redacted]

con sede in Recanati, **c.f.** [redacted]

**Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1/1, **dati derivati da** Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 19/07/2010 Nota presentata con modello unico n. 7733.1/2010 in atti dal 11/08/2010 repertorio n. 184886 **Rogante:** [redacted] **sede:** Ancona cessione di diritti reali a titolo oneroso.

- Terreno sito nel Comune di Recanati in zona industriale Squartabue, identificato in C.T. al **Fgl. 7 part. 377, sub -, porz. - , Qualità Classe semin. arbor. 2, Superficie (mq) ha 00 are 00 ca 15, Reddito: Dom. € 0,09, Agr. € 0,09, dati derivati da** Frazionamento del 27/11/1989 n. 1273.5/1989 in atti dal 05/04/1994, **Annotazioni - ,Intestazione degli immobili:** [redacted]

con sede in Recanati, **c.f.** [redacted]

**Diritti ed Oneri reali:** Proprietà per 1000/1000. Nell'analisi dei dati catastali, così come rilevato anche nella Perizia dell' [redacted] si è evidenziata la differente accatastamento di alcune particelle, in particolare: le particelle n. 29 sub. 5 e sub 7, 702,703 e 377 sono accatastate in ditta [redacted]

con sede in Recanati C.F. [redacted] proprietà per 1000/1000 mentre le

# MASSIMO BELELLI ARCHITETTO

particelle n. 701,501,502,503 e l'ente urbano individuato nella n. 29 sono accatastate in ditta [REDACTED] con sede in Recanati C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1.

## 3.2 sommaria descrizione del bene

I beni oggetto di stima, sono ben descritti, in funzione del periodo di realizzazione e, quindi, delle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Recanati, nella relazione redatta dall' [REDACTED] alla quale si rimanda. Sinteticamente, essi possono essere così descritti: un complesso industriale composto da diversi fabbricati, comprendenti una superficie totale di mq 11.670; si tratta di un edificio originario, al quale in periodi successivi, si sono aggiunti, in ampliamento, nuovi corpi di fabbrica ed una corte esterna che si estende lungo l'intero perimetro degli immobili, con la porzione di maggior superficie rivolta verso l'ingresso dove è presente un ampio parcheggio. L'intera corte è recintata e dotata di cancello elettrico a servizio del personale impiegato all'interno dello stabilimento e dei clienti esterni; la corte, che nelle restanti aree, è utilizzata come spazio di manovra, carico e scarico merci e stoccaggio materiali, si estende per una superficie di mq 7.733, derivante dall'estensione delle particelle 29-701, detratta della superficie occupata dagli immobili. Oltre alla corte, i beni si compongono anche di un lotto di terreno edificabile, comprendente le particelle n. 501-502-503-377, per una superficie totale di mq 5.280, morfologicamente pianeggiante ed inedificato. Per completezza di trattazione, vengono successivamente riportati, in ordine cronologico, gli ampliamenti effettuati negli anni ed i caratteri costruttivi degli stessi:

**L' EDIFICIO ORIGINARIO:** al suo interno, sono posizionati gli uffici ed un modesto deposito, è realizzato in muratura portante a pianta sostanzialmente quadrata, si estende per una superficie di mq 610, con tettoia d'ingresso in acciaio di mq 39, e copertura semicircolare in lastre di fibrocemento. Il manufatto, esternamente, presenta finitura ad intonaco successivamente tinteggiato, mentre internamente, sono visibili pavimenti e rivestimenti in ceramica, nei locali igienici, abbinati a pavimenti di tipo industriale nella parte destinata a magazzino. Le partizioni interne sono realizzate con pannelli modulari in alluminio e vetro e le pareti sono intonacate, gli infissi sono realizzati con struttura metallica e lignea, le porte in legno sono in prevalenza di legno, salvo quelle inserite nei pannelli modulari. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (caldaia a muro) sono perfettamente funzionanti.

**IL 1° AMPLIAMENTO:** realizzato nel 1979 con concessione edilizia n. 85 del 19/11/1979. Si presenta a pianta rettangolare, con struttura in pilastri in C.A. e travi reticolari sempre in cemento armato e copertura in lastre di fibrocemento, occupa una superficie di mq 2.590 ed al suo interno è ubicato il reparto falegnameria ed un locale deposito al quale si accede direttamente dall'edificio originario. Gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano perfettamente funzionanti.

**IL 2° AMPLIAMENTO:** realizzato nel 1986 con concessione edilizia n. 46 del 01/10/1986. Si presenta, anch'esso a pianta rettangolare, con struttura in pilastri in C.A. e travi sempre in cemento armato e copertura con travi e pannelli in cemento armato precompresso, occupa una superficie di circa mq 1.680 ed al suo interno è ubicato il laboratorio verniciatura e doratura e la centrale ENEL. E' collegato al 1° ampliamento da un manufatto di raccordo contenente alcuni piccoli laboratori ed i servizi igienici. Quest'ultimo è realizzato con struttura in acciaio con copertura a pannelli metallici coibentati, si presenta a pianta rettangolare e si estende per una superficie pari a mq 500. In entrambi i manufatti descritti, sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento ed elettrico.



## MASSIMO BELELLI ARCHITETTO

**IL 3° AMPLIAMENTO:** realizzato nel 1994 con concessione edilizia n. 484 del 03/11/1994. Si presenta, anch' esso a pianta rettangolare, con struttura in acciaio con pilastri e travi reticolari, copertura e tamponamenti realizzati con pannelli Sandwich, occupa una superficie di circa mq 870 ed al suo interno è ubicato il laboratorio verniciatura ed alcuni locali utilizzati come deposito. Anche all'interno di questi locali, sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento, elettrico, igienico sanitario, termico e di aspirazione.

**IL 4° AMPLIAMENTO:** di recente edificazione, autorizzata con concessione edilizia n. 131 del 24/04/2001 seguita dal permesso a costruire in variante n. 2003/313 del 10/12/2003. Si presenta, anch' esso a pianta rettangolare, con struttura in pilastri e travi in cemento armato, copertura realizzata con tegoli in cemento armato precompresso e lastre trasparenti e tamponatura con pannelli prefabbricati, occupa una superficie di circa mq 4.000 di cui mq 980 adibiti a deposito legnami e semilavorati, e, mq 3.020 occupati dal laboratorio di produzione. Anche all'interno di questi locali, sono presenti e funzionanti gli impianti di riscaldamento, elettrico, igienico sanitario, termico e di aspirazione. Tutti gli immobili descritti sono edificati in aderenza e collegati gli uni agli altri da aperture interne.

Accanto ai manufatti descritti, che compongono il complesso produttivo della ditta, sono presenti altre costruzioni di modesta dimensione:

**IL DEPOSITO VERNICI:** realizzato con concessione edilizia n. 242 del 29/08/1997, staccato dal complesso principale ed ubicato sul confine nord del lotto, in aderenza ad un manufatto identico ma ricadente in altra proprietà, occupa una superficie di circa mq 220; è realizzato con struttura in acciaio, coperto e tamponato con pannelli Sandwich. Adiacente al manufatto è presente una tettoia in acciaio edificata successivamente ed autorizzata con concessione n. 173/2007 del 22/08/2007.

**LA CENTRALE TERMICA:** Ubicata al centro del complesso industriale e realizzata in muratura portante con tetto inclinato in latero cemento e si estende per una superficie di circa mq 140.

**IL GARAGE MAGAZZINO:** Probabilmente coevo all'edificio originario (presente negli elaborati del progetto), occupa una superficie di circa mq 80 è situato a sud-est rispetto al corpo originario ed è realizzato con struttura in muratura portante e copertura con travi in acciaio e pannelli inclinati in fibrocemento.

Si sono, inoltre, rilevate Altre strutture, , si tratta di due tettoie realizzate in acciaio con copertura in pannelli Sandwich realizzate in prossimità della centrale termica ed in aderenza agli immobili. Queste ultime, utilizzate come deposito vernici e per protezione dei macchinari di aspirazione, apparentemente abusive, data l'assenza di qualsivoglia documento tra quelli conservati presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati e visionati dal sottoscritto. Meritevoli di citazione, sono due grandi silos per la raccolta delle polveri di legno: un primo silos, eretto in concomitanza con la struttura originaria, ubicato in aderenza alla centrale termica, lato nord, ed un secondo, realizzato in concomitanza con il 4° ampliamento, posto a sud del manufatto.

### **3.3 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:**

Ritenuta, dal sottoscritto, la stima proposta dall' [REDACTED] nella relazione peritale depositata in data 15/03/2011 ed acquisita; Considerate le caratteristiche specifiche degli immobili e soprattutto la conformazione degli impianti, elettrico, termico ed idro-sanitario, e la destinazione urbanistica dei terreni periziati, si suggerisce l'opportunità di effettuare la vendita scomponendo i beni in due distinti lotti:



MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

**LOTTO N.1:**

- **complesso industriale comprendente una superficie totale di mq 19.403**, (part.ile 29- 29/5 cat. D/1- 29/7 cat. D/7-29/4 ente urbano-701 terreno) composto da:

immobile adibito ad uffici, comprensivo di tettoia di complessivi mq 618,00;

immobile adibito a laboratorio produttivo di complessivi mq 2.590,00;

immobile adibito a laboratorio produttivo di complessivi mq 2.180,00;

immobile adibito a laboratorio e magazzino di complessivi mq 870,00;

immobile adibito a laboratorio e magazzino di complessivi mq 4.000,00;

edifici accessori per una superficie totale di mq 440,00 composti da:

immobile adibito a deposito vernici di complessivi mq 220,00;

immobile adibito a centrale termica di complessivi mq 140,00;

immobile adibito a box auto e magazzino di complessivi mq 80,00;

corte esclusiva di complessivi mq 7.733, con residuale possibilità edificatoria di mq 2.100

valore totale del LOTTO n. 1:

corte:	mq 7.733 x €/mq 35,00= €	<b>270.655,00</b>
uffici e tettoia (computata al 20%):	mq 618 x €/mq 400,00= €	<b>247.200,00</b>
laboratori e magazzini	mq 9.640 x €/mq 388,40= €	<b>3.744.176,00</b>
edifici accessori	mq 440 x €/mq 200,00= €	<b>88.000,00</b>
	<b>totale=</b>	<b>€ 4.350.031,00</b>
	<b>totale arrotondato=</b>	<b>€ 4.350.000,00</b>

**LOTTO N. 2:**

lotto di terreno edificabile, inserito in piano di lottizzazione convenzionata, approvato, denominato "P.d.I.4", per una superficie totale di mq 5.280 con possibilità edificatoria (detratte le superfici da destinare a Standard) di mq 894,98 (part.ile 377-501-502-503)

valore totale del LOTTO n. 1:

terreno edificabile: mq 5.280 x €/mq 75,00= € **396.000,00**

**3.4 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 fallimento:**

I beni oggetto della presente perizia, sono attualmente in piena proprietà della ditta [REDACTED] dai sopralluoghi effettuati e come indicato nell'allegato verbale (all.3), attualmente gli immobili ricadenti nelle particelle catastali n. 29 e 701, risultano occupati dalla ditta [REDACTED] con sede in Ancona alla [REDACTED] in forza di un contratto di locazione, della durata di anni sei, sottoscritto con la ditta [REDACTED] in data 06/08/2010 e regolarmente registrato in data 03/09/2010, al n. 1122 mod. 69 (all. 8).

**3.5 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;**

Dall'analisi della documentazione reperita presso gli uffici preposti, Escludendo il contratto di locazione ancora efficace, sui beni periziati, non sussistono vincoli od oneri, anche di natura

MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

condominiale che resteranno a carico dell'acquirente. Sul bene non gravano vincoli edilizi particolari, salvo quanto previsto nelle norme, dai regolamenti e dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte con il Comune di Recanati (in cui sono cedute con impegno di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria le aree ricomprese nelle particelle 501-502-503 (all. 8). Esistono due iscrizioni ipotecarie, ancora pendenti: la prima, a favore della [REDACTED] R.G. n. 4445 R.P. 1005, Riguardante Concessione a garanzia di mutuo di € 1.200.000,00, di durata decennale e gravante sulle particelle n. 29 sub.4-5-7 e sulla particella n. 701, del 11/03/2008; la seconda, del 25/09/2008, a favore della [REDACTED] R.G. n. 14680 R.P. 3623, Riguardante Concessione a garanzia di mutuo di € 3.600.000,00, di durata decennale e gravante sulle particelle n. 29 sub.4-5-7, sulla particella n. 701, e sulle particelle 702-703 che come indicato in precedenza non risultano più di proprietà della [REDACTED]. Non ci sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge; Non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale; Non vi è esistenza di usufrutto.

**3.6 Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Le formalità, gli oneri o i vincoli che risulteranno non opponibili all' acquirente, riguardano, in primo luogo la promessa di acquisto indicata nel contratto di locazione, oltre allo stesso contratto che dovrà essere eventualmente ri-stipulato con il nuovo acquirente, salvo recesso e le ipoteche ancora pendenti, qualora le stesse venissero cancellate a seguito del pagamento delle somme residue dei finanziamenti per i quali erano poste a garanzia.

**3.7 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;**

Dal punto di vista urbanistico i beni di cui alla presente, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall' ufficio tecnico del Comune di Recanati (all. 9, all. 10), sono inseriti, nel vigente piano regolatore generale, in due diverse zone:

- 1- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI: interventi nelle "Aree a capacità insediativa esaurita" art. 6.11 delle N.T.A. in cui si applicano i seguenti indici:

UF= 0,75 mq/mq

H<sub>max</sub> dell'edificio per gli uffici e l'alloggio= 9,50 ml

Ricadono in tale zona i fabbricati più vecchi dell'intero complesso industriale ricompresi nella particella n. 29, Con una capacità residua di edificazione, pari a circa mq 2.100. L' utilizzo di tale residuo di superficie, però, come già indicato dall' Ing. Spada, comporterebbe l'utilizzazione del piazzale anteriore con la radicale modifica dell'attuale ingresso.

- 2- ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Art. 6.12 delle N.T.A. P.d.L. 4, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22/07/2002, in cui si applicano i seguenti indici:

UF= 0,67 mq/mq

Ricadono in tale zona le particelle n. 377-501-502-503, oltre al fabbricato individuato come 4° ampliamento e ricadente nelle particelle 29 e 701 Detraendo il corpo già edificato e le aree da destinare a parcheggi, standard e viabilità (all. 10), l' area ha una capacità edificatoria virtuale (vanno considerate le distanze dai confini) di ulteriori mq 894,98 di superficie edificabile. Per quanto concerne la realizzazione degli immobili, essi sono stati eseguiti in forza di diverse concessioni edilizie, verificate dal sottoscritto ed elencate nella perizia dell' Ing. Spada alla quale si rimanda per questo aspetto. Confrontando lo stato dei

MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

luoghi con gli ultimi elaborati di progetto autorizzati, emerge la presenza di due tettoie, in struttura metallica, probabilmente abusive.

**3.8 Accertamento della conformità ai passaggi di proprietà dei beni in capo al fallito nell'ultimo ventennio:**

Dall' accertamento dell'intestazione dei beni e dallo studio dei passaggi di proprietà effettuati nell'ultimo ventennio, si è rilevato che essi sono conformi. Da notare, però, che nei documenti catastali visionati, le particelle 702 e 703 risultano essere intestate alla ditta [REDACTED] anche se le stesse sono state permutate a favore della ditta [REDACTED] con atto notarile pubblico conservato al registro particolare n. 1750 del 14/02/2006.

**PROVENIENZA (all. 25):**

- R.P. 7711 R.G. 11302 del 09/11/1988 Compravendita- Atto Notaio [REDACTED] del 26/10/1988 rep. 40943 - [REDACTED] vende alla soc. [REDACTED] fraz. Musone terreno distinto al C.t. foglio n. 7 part. 332 di mq 12.070.
- R.P. 743 R.G. 876 del 19/01/1990 Compravendita- Atto Notaio [REDACTED] del 28/12/1989 rep. 44642 - [REDACTED] vende alla soc. [REDACTED]-Recanati, fraz. Musone terreni distinti al C.t. foglio n. 7 part. 368-364-370-365-366-372-373 di tot. mq 11.125.
- R.P. 1750 R.G. 2743 del 14/02/2006 permuta - Atto Notaio [REDACTED] del 30/01/2006 rep. 81596 - la [REDACTED] Recanati, cede alla soc. [REDACTED] Recanati, fraz. Musone terreno distinto al C.t. foglio n. 7 part. 701 di mq 150, ricevendo dalla ditta [REDACTED] terreno distinto al C.t. foglio n. 7 part. 702-703 di complessivi mq 37.
- R.P. 499 R.G. 701 del 15/01/2009 Compravendita - Atto Notaio [REDACTED] del 15/01/2009 rep. 148/89 - la soc. [REDACTED]-Recanati [REDACTED] Recanati, vende alla soc. Pafin S.r.l. - Recanati, terreno in fraz. Musone distinto al C.t. foglio n. 7 part. 501-502-503.
- R.P. 499 R.G. 701 del 15/01/2009 Cessione diritti - Atto Notaio [REDACTED] del 19/07/2010 rep. 184886/21889 - la soc. [REDACTED]-Recanati, cede l'intera proprietà alla soc. [REDACTED] Recanati, terreno in zona ind.le Squartabue, distinto al C.t. foglio n. 7 part. 501-502-503.

**3.9 Indicazione delle singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE (all. 26):**

- R.P. 644 R.G. 3853 del 06/05/1993 Ipoteca volontaria per £ 2.000.000.000 a favore [REDACTED] a carico dell' [REDACTED] Recanati atto Notaio [REDACTED] del 28/04/1993 rep. 55064, a garanzia di finanziamento di £ 1.000.000.000 per la durata di anni 8, gravante su immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 part. 29- ANNOTAZIONE presentata in data 10/12/2002 R.P. 1475 R.G. 16116 per la CANCELLAZIONE TOTALE.
- R.P. 1614 R.G. 10633 del 24/10/1996 Ipoteca volontaria per £ 875.000.000 a favore [REDACTED] a carico della [REDACTED] Recanati e della [REDACTED] Loreto, atto Notaio [REDACTED] del 21/10/1996 rep. 63823, a garanzia di finanziamento di £ 500.000.000 per la durata di anni 5, gravante su immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 part. 29-332-19-67 ANNOTAZIONE presentata in data 09/10/1998 R.P. 1101 R.G. 11321 per la EROGAZIONE A SALDO; ANNOTAZIONE presentata in data 03/02/2006 R.P. 310 R.G. 2186 per la CANCELLAZIONE TOTALE.
- R.P. 41 R.G. 475 del 09/01/2002 Ipoteca volontaria per € 2.066.000,00 a favore [REDACTED] a carico della [REDACTED] Recanati atto Notaio [REDACTED] del 28/12/2001 rep. 74286, a garanzia di finanziamento di € 1.033.000,00 per la durata di anni 10,

MASSIMO BELELLI  
ARCHITETTO

gravante su immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 part. 29/5 CAT. d/1-29/4 ente urbano. ANNOTAZIONE presentata in data 17/12/2008 R.P. 2762 R.G. 19512 per la RETTIFICA.

R.P. 1005 R.G. 4445 del 11/03/2008 Ipoteca volontaria per € 1.200.000,00 a favore [REDACTED] a carico della [REDACTED] Recanati atto Notaio [REDACTED] del 05/03/2008 rep. 62458/13691, a garanzia di finanziamento di € 600.000,00 per la durata di anni 10, gravante su immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 part. 29/7 cat. D/7-29/5 cat. D/1-29/4 ente urbano-701 ente urbano.

R.P. 3623 R.G. 14680 del 25/09/2008 Ipoteca volontaria per € 3.600.000,00 a favore [REDACTED] a carico della [REDACTED] Recanati atto Notaio [REDACTED] del 19/09/2008 rep. 27/13 e su terreni censiti al C.T. foglio n. 7 part. 701-, a garanzia di finanziamento di € 1.800.000,00 per la durata di anni 10, gravante su immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 part. 29/7 cat. D/7-29/5 cat. D/1-29/4 ente comune-701-702 ente urbano-703 ente urbano. ANNOTAZIONE presentata in data 08/04/2010 R.P. 1087 R.G. 5359 per la RETTIFICA.

**PREGIUDIZIEVOLI:**

R.P. 574 R.G. 890 del 21/01/2011 Decreto di ammissione a concordato preventivo- Tribunale di Macerata a favore Massa Creditor [REDACTED] in liquidazione, a carico della [REDACTED] Recanati in liquidazione. Atto Giudiziario- Tribunale di Macerata del 22/12/2010 rep. 8/2010 su terreni censiti al C.T. foglio n. 7 part. 501-502-503-701 ed immobili censiti al NCEU foglio n, 7 part. 29/7 cat. D/7- 29/5 cat. D/1- 29/4 ente urbano.

R.P. 6867 R.G. 10879 del 20/07/2011 Sentenza dichiarativa di Fallimento - Tribunale di Macerata a favore Massa Creditori [REDACTED] a carico della [REDACTED] Recanati in liquidazione. Atto Giudiziario- Tribunale di Macerata del 22/06/2011 rep. 37/2011 su terreni censiti al C.T. foglio n. 7 part. 501-502-503-701-377-29 ed immobili censiti al NCEU foglio n, 7 part. 29/7 cat. D/7- 29/5 cat. D/1- 29/4 ente urbano.

**3.10 Precisazione se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota:**

Tutti i Beni indicati in perizia, quindi, il complesso industriale comprensivo della corte esterna, censito al NCEU al foglio n. 7 part.ile 29-29/5-29/7-29/4-701 ed il terreno censito al CT al foglio n. 7 part.ile 501-502-503-377, risultano in piena proprietà del [REDACTED]

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Recanati lì 30/11/2011

II C.T.U.  
Dott. BELELLI Arch. MASSIMO

