

TRIBUNALE DI MACERATA

AAA

FALLIMENTO N. [REDACTED]

BENE IMMOBILE SITUATO IN COMUNE DI SARNANO (MC), [REDACTED]

AAA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LUIGI REALE

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA ROSSI

AAA

TRIBUNALE DI MACERATA
- 9 SET. 2014
DEPOSITATO
IL FUNZIONARIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

Redatta dal Consulente Tecnico d' Ufficio Geom. **Silvano Gironella** nato a Macerata il 24 Maggio 1957 ed ivi residente in Via Spalato n. 153, con studio in Macerata Via G. B. Contini n. 60, geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Macerata al n. 649 ed iscritto dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al n. 46.

AAA

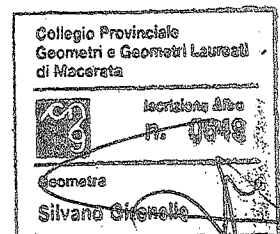
TIPO DI INCARICO

Valutazione " aggiornata " del bene immobile situato in Comune di Sarnano (MC),

[REDACTED], distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 21,

Particella 705.

AAA



IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Fabbricato allo stato grezzo situato in Comune di Sarnano (MC), Via San Rocco, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Locali **Garages** al piano seminterrato (PS1),
distinti al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 7;
Categoria F/4, della consistenza di mq. 210 c.a.;
- b) **Abitazioni** al P.T.,
distinte al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 3;
Categoria F4, della consistenza di mq. 360 c.a.;
- c) **Abitazioni** al P.1°.,
distinte al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 4;
Categoria F4, della consistenza di mq. 360 c.a.;
- d) **Abitazioni** al P.2°.,
distinte al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 5;
Categoria F4, della consistenza di mq. 360 c.a.;
- e) Locali **Soffitte** al P.3° (sottotetto),
distinte al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 6;
Categoria F4, della consistenza di mq. 360 c.a.;
- f) **Corte e spazi Comuni**
distinti al catasto urbano di detto Comune al Foglio 21, Part.IIa 705 Sub 1 e 2.

AAA

TITOLO DI PROPRIETA' E QUOTA DEL BENE DA STIMARE

I beni di cui sopra sono di proprietà per 1/3 (un terzo) della [REDACTED]
[REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), con sede in Sarnano.

AAA

RISPONDENZA DEL FABBRICATO ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

La [REDACTED], già proprietaria dell'area, ha curato direttamente la realizzazione dell'edificio in qualità di Committente, in virtù e per effetto della

- Licenza Edilizia n. 1682 del 15 Giugno 1976 e successiva
- Variante n. 60 del 31 Marzo 1977,

rilasciate dal Comune di Sarnano (vedi anche punto 5 della perizia in atti).

AAA

DESCRIZIONE DEL BENE ALLO STATO ATTUALE

Il fabbricato contenente i beni di cui sopra è allo stato grezzo ed è stato già periziato dal sottoscritto nel 1998 (vedi perizia in atti del 3.10.1998).

All'epoca, tra le altre cose, era stato indicato quanto segue:

" l'organismo edilizio, sotto il profilo strutturale, si presenta in pessime condizioni, anche per lo stato di abbandono in cui versa ormai da parecchi anni "

e inoltre:

" il sistema statico così come concepito, non è rispettoso della normativa antisismica e pertanto non risulta collaudabile ai fini dell'agibilità ... "

Da allora, ad esclusione di qualche taglio dell'erba circostante l'edificio, non è stata eseguita nessuna opera.

Il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo di recente e ha riscontrato che lo stato di conservazione generale del fabbricato è peggiorato.

AAA

STIMA SOMMARIA

Visto lo stato in cui riversa l'edificio è improponibile attribuire un valore ai singoli beni di cui sopra, pertanto l'unico elemento, ormai da considerare, è il valore del terreno con la sua potenzialità edificatoria.

Il sottoscritto, per determinare l'attuale valore dell'insieme,

- fa un calcolo meccanico ed
- ipotizza anche un possibile scenario.

^



a) Calcolo meccanico

Valore medio dell'area fabbricabile, nello stato in cui si trova (quindi compreso il fabbricato da demolire) € 150,00/mq.

Quindi: mq. 880 x 150,00 = € 132.000,00

Valore di un terzo € 132.000,00 : 3 =	€ 44.000,00
---------------------------------------	-------------

^

b) Possibile scenario

Gli elementi certi da cui partire sono due:

- Superficie del lotto edificabile mq. 880;
- Indice di fabbricabilità " zona B " 3 mc/mq;

Per cui si potrebbero realizzare mc. 2.640 fuori terra, ovvero:

- due appartamenti al piano terra per complessivi mq. 293,00
- due appartamenti al piano primo per complessivi mq. 293,00
- due appartamenti al piano secondo per complessivi mq. 293,00
- oltre ad
- un piano interrato adibito a garages per complessivi mq. 210,00
- un piano sottotetto adibito a soffitte per complessivi mq. 290,00

Con un costo di costruzione medio di € 800.00/mq., per realizzare una opera

nuova si spenderebbe una somma pari ad € 1.104.000,00.

Con un valore medio del " nuovo " ad € 1.300,00/mq. si potrebbe realizzare la seguente somma:

appartamenti	mq. 880 x € 1.300,00/mq.	1.144.000,00
garages	mq. 210 x € 650,00/mq.	136.500,00
soffitte	mq. 290 x € 350,00/mq.	101.500,00
	Sommano	<u>1.382.000,00</u>

Il sottoscritto, a questo punto fa la seguente considerazione:

Ricavo totale dalla vendita		1.382.000,00 -
Costo di demolizione dell'attuale corpo	40.000,00	
Costo di costruzione	1.104.000,00	
Oneri di costruzione e Spese Tecniche	50.000,00	
Spese Generali, Spese vive ed imprevisti	20.000,00	
	<u>1.214.000,00</u>	<u>1.214.000,00 =</u>
		<u>168.000,00</u>

Valore di un terzo	€ 168.000,00 : 3 =	€ 56.000,00
--------------------	--------------------	-------------

^

CONCLUSIONI

La media tra i due valori (€ 44.000,00 + € 56.000,00) / 2 è pari ad € 50.000,00,

pertanto

Il VALORE di 1/3 è pari ad Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00)
--

^^^

Essendo l'edificio allo stato grezzo è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

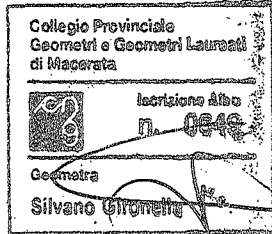
^

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Macerata li 5 Settembre 2014

IL C.T.U.

(Geom. Silvano Gironella)



14 GIU. 2016



Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
Verona

Iscrizione Albo
n. 0649

Geometra
Silvano Gianella


14 GIU. 2016



14 GIU. 2016



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

 Iscrizione Albo
n. 0649

Geometra
Silvano Giordano

TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento ~~_____~~

~~_____~~ già corrente in ~~_____~~

~~_____~~

Il sottoscritto ing. Fulvio Fidani è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato dott. Giuseppe Marangoni nella procedura fallimentare 3170 meglio descritta in oggetto.

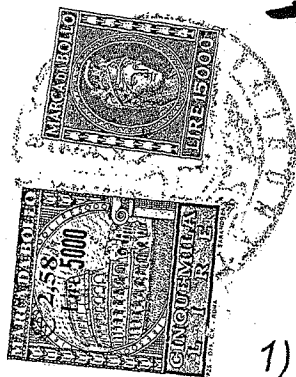
Il curatore fallimentare dott. Paola Rossi

Visto:

- 1) *che nel patrimonio immobiliare acquisito al fallimento della società ~~_____~~ è compresa la quota di proprietà pari a 1/3 di una palazzina allo stato grezzo ubicata in Sarnano ~~_____~~*
- 2) *che dalla perizia di stima agli atti del fallimento si legge che il citato fabbricato "non è rispettoso della normativa antisismica e pertanto non risulta collaudabile ai fini dell'agibilità se non attraverso costosi interventi integrativi e modificativi a livello strutturale, non quantificabili in questa sede". Ed inoltre "La costruzione del predetto fabbricato non è avvenuta in conformità al progetto approvato ed è per tale motivo che risulta essere stata avanzata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 datata 30 settembre 1986 prot. n. 8648 (pratica n. 439)";*
- 3) *che per procedere alla liquidazione fallimentare dell'immobile in oggetto si ritiene opportuno verificare se esista la possibilità di collaudare il predetto fabbricato ed indicare i relativi interventi da porre in essere anche ai fini della presentazione della domanda di concessione in sanatoria da parte dell'aggiudicatario del fabbricato;*
Chiedeva al sottoscritto, nominato C.T.U., di verificare la possibilità di collaudare il fabbricato e di indicare gli interventi da porre in essere.

Il sottoscritto era chiamato a verificare la situazione in relazione ai beni di cui al punto 10) della perizia già depositata dal geom. Silvano Gironella il quale osservava:

- *I beni di cui all'oggetto punto 10) fanno parte di una palazzina allo stato grezzo ubicata in Comune di Sarnano via ~~_____~~ realizzata negli anni 1977/78. Essa è*



costituita da n. 5 piani di cui uno interrato e un sottotetto. La destinazione d'uso autorizzata è quella residenziale con previsione di alloggi al piano terra, primo e secondo, locali garages al piano seminterrato e soffitte al piano sottotetto (piano terzo). L'organismo edilizio, sotto il profilo strutturale, si presenta in pessime condizioni anche per lo stato di abbandono in cui versa ormai da parecchi anni. Il sistema statico così come concepito (struttura mista/pilastri in c.a. al centro e muratura portante perimetrale in laterizio) non è rispettoso della normativa antisismica e pertanto non risulta collaudabile ai fini dell'agibilità se non attraverso costosi interventi integrativi e modificativi a livello strutturale, non quantificabili in questa sede. Esternamente il complesso si presenta in muratura intonacata (parzialmente rivestita con listelli in laterizio a vista) e manto di copertura. Esso è privo di tutti gli intonaci e massetti, degli infissi ed impianti tecnologici, nonché privo di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche. I beni di cui al punto 10) fanno parte di un fabbricato costruito su area, di proprietà della [REDACTED] destinata dallo Strumento Urbanistico vigente a Zona residenziale urbana di completamento i cui interventi edilizi sono regolamentati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione. Detto immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 1682 del 15 giugno 1976 e successiva variante n. 60 del 31 marzo 1977. La costruzione del predetto fabbricato non è avvenuta in conformità al progetto approvato ed è per tale motivo che risulta essere stata avanzata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, datata 30 settembre 1986 prot. n. 8648 (pratica n. 439). Le difformità dichiarate riguardano un aumento della volumetria assentibile, per effetto di una diversa sistemazione del terreno circostante i muri perimetrali, ed un aumento dell'altezza in corrispondenza del 3° piano finalizzata alla creazione di un volume abitabile in sostituzione del previsto sottotetto. Il fabbricato è ancora allo stato grezzo e pertanto privo dell'abitabilità.

Sulla base di quanto in premessa ho effettuato sopralluogo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sarnano ed ho potuto constatare che effettivamente dalla ditta [redacted] eredi [redacted] domiciliati in Sarnano viale [redacted] è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 (pratica n. 489) per l'immobile oggetto di perizia di perizia. Ho anche verificato che in data 06 luglio 1993 il Comune di Sarnano con racc. A.R. prot. 8648/86 ha notificato alla parte richiedente ditta [redacted] eredi [redacted] richiesta di ulteriore documentazione tra cui:

- perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere e certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;

la documentazione richiesta non è stata mai prodotta per cui la pratica di condono risulta ad oggi ancora aperta.

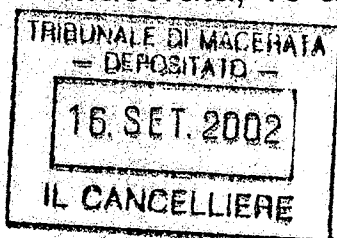
La certificazione richiesta sostituisce di fatto il certificato di collaudo statico.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso è possibile procedere all'alienazione dei beni di cui al punto 10) specificando che, nel caso specifico, il certificato di collaudo statico è sostituito dalla perizia giurata sullo stato e sulle dimensioni delle opere e certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite documentazione che la parte acquirente dovrà produrre, per la regolarizzazione della pratica, a propria cura e spese, insieme a tutta quella richiesta dal Comune di Sarnano con nota Racc. A.R. prot. 8648/86 e conseguenziali.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Macerata, 19 agosto 2002



II C.T.U.
(Ing. Fulvio Fidani)

TRIBUNALE DI MACERATA

o/o

Fallimento n. [REDACTED]



Curatore fallimentare: Dott.ssa PAOLA ROSSI

o/o

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE MARANGONI

o/o



**RELAZIONE ESTIMATIVA D'IMMOBILE REDATTA DAL CONSULENTE
TECNICO D'UFFICIO GEOM. SILVANO GIRONELLA**

o/o



Con ordinanza del 3 Febbraio 1998 l'Ill.mo Signor Giudice Delegato nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom SILVANO GIRONELLA nato a Macerata il 24 Maggio 1957 ed ivi residente in Via Galasso da Carpi n. 8, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri presso il Collegio della Provincia di Macerata al n. 649 ed iscritto dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al n. 46 e lo invitava a partecipare alle operazioni per la redazione dell' inventario estimativo degli immobili acquisiti al fallimento.

Lo scrivente prestato il giuramento di rito, effettuate ricerche ipo-catastali, reperite le planimetrie, ha effettuato sopralluoghi allo scopo di ben individuare gli immobili di cui trattasi e di raccogliere parametri utili alla stima.

o/o

1) OGGETTO DELLA STIMA E DATI CATASTALI

Beni immobili siti in un fabbricato condominiale polifunzionale ubicato in
Comune di Sarnano (MC) [REDACTED]

(Numeri d'ordine come da allegati)

01) Posti macchina:

a) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 24, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

b) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 25, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

c) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 26, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

d) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 27, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

e) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 28, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

f) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 29, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

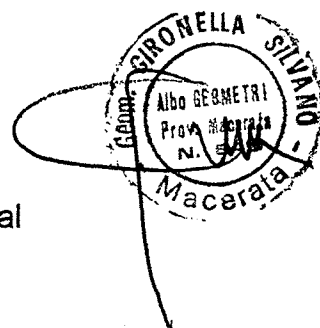
Rendita catastale L. 32.500;

g) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 30, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500.

02) Cabina Enel sita al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di



Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 60**, Cons. mq 14, senza rendita.

03) Locale adibito a Supermercato al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 73**, Cat. D/8, Consistenza catastale mq. 580 e Rendita catastale L. 3.060.000.

04) Magazzino su Via B. Costa, al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 111**, cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 70 c.a. e Rendita catastale L. 210.000.

05) Ripostiglio sottoscala al 2° piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 122**, Cat. C/2, Classe 2, Cons. mq 4, Rendita catastale L. 16.000.

06) Cantina al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 124**, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza mq 3 e Rendita catastale L. 12.000.

07) Cantina al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 125**, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza mq 3 e Rendita catastale L. 12.000.

08) Struttura Alberghiera distribuita su tre piani (1° - 2° - 3°) distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 158**, Cat. D/2, Consistenza mq **1535** (superficie ambienti principali piani 1° e 2°) + mq **323** (lastrici, balconi e accessori piani 2° e 3°) e Rendita Catastale L.32.850.000;

09) Centrale Termica al 3° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 159**, Cons. mq 9, senza rendita.

10) Fabbricato allo stato grezzo sito in Comune di Sarnano (MC)

[REDACTED] costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Locali garages al piano seminterrato (PS1), distinti al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 7**, Consistenza mq 210 c.a.;
- b) Abitazioni al piano terra, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 3**, Consistenza mq 360 c.a.;
- c) Abitazioni al piano primo, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 4**, Consistenza mq 360 c.a.;
- d) Abitazioni al piano secondo, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 5**, Consistenza mq 360 c.a.;
- e) Locali soffitte al piano sottotetto, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 6**, Consistenza mq 360 c.a.;
- f) Beni Comuni distinti al N.C.E.U. al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 1 e 2** per una superficie di mq 880 (corte e spazi comuni).

o/o

2) TITOLO DI PROPRIETA'

I beni di cui all'oggetto sono di proprietà della ~~_____~~

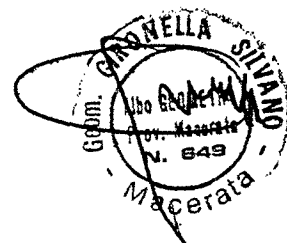
(c.f. ~~_____~~), con sede in Sarnano ~~_____~~

dal punto 1) al punto 8) - proprietaria per 1/1;

per il punto 9) - proprietaria per 356/1000;

per il punto 10) - proprietaria per 1/3;

La ~~_____~~ ha acquistato l'area su cui è sorto il complesso con atto in data 2/11/88 rep. 8941/1307 a rogito Dott. Benedetto Sciapichetti, Notaio in San Severino Marche, registrato a Tolentino il 10/11/1988 al n. 1084, ed ha realizzato direttamente, in qualità di committente, i beni di cui all'oggetto ed elencati dal punto 1) al punto 9), in virtù e per effetto della concessione



edilizia rilasciata dal Comune di Sarnano in data 28.7.87 con il n. 85/87 e successive varianti, con l'impegno, da parte del concessionario, di cedere gratuitamente al Comune stesso alcune aree esterne al complesso edilizio in ottemperanza alle norme di P.R.G.

I beni all'oggetto di cui al punto 10) sono di proprietà della [REDACTED] che, essendo già proprietaria dell'area, ne ha curato direttamente la realizzazione in qualità di committente, in virtù e per effetto della licenza edilizia n. 1682 del 15 Giugno 1976 rilasciata dal Comune di Sarnano.

o/o

3) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

vedi allegato n. 16

o/o

4) SUPERFICI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

BENI DI CUI DAL PUNTO 1) AL PUNTO 9)

Essi fanno parte di un complesso edilizio denominato "[REDACTED]", la cui realizzazione è stata effettuata nel periodo che va dal 1985 al 1996, anno di ultimazione della struttura alberghiera.

In dettaglio vengono di seguito descritte le principali caratteristiche di ogni porzione di fabbricato così come in precedenza elencate:

01) I posti macchina siti al piano primo hanno l'ingresso carrabile sul lato Est del centro polifunzionale con immissione diretta su [REDACTED]. La superficie a parcheggio si presenta allo stato grezzo ovvero con pavimentazione in cemento;

Si rileva inoltre la mancata installazione dell'impianto elettrico e dell'infisso



all'ingresso.

I posti macchina sono attualmente utilizzati dalla [REDACTED]

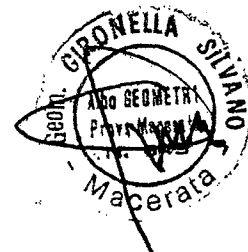
[REDACTED], contratto di locazione in data 04/10/99

registrato presso l'Ufficio del Registro di Macerata in data 04/11/99 n. 2702

02) In una zona retrostante il complesso è stata collocata una cabina di trasformazione dell'ENEL (Posto Trasn. M / B in servizio dal Gennaio 1989 - n. MC E 49011).

Tale impianto, considerato elemento di vitale importanza per l'approvvigionamento energetico e quindi per la funzionalità e l'efficienza di tutti gli organismi edilizi del [REDACTED], si ritiene inseparabile da esso e pertanto incedibile autonomamente.

L'Enel ha inoltre evidenziato che è ancora da perfezionare l'atto di acquisizione della cabina al patrimonio dell'Ente e che tale trasferimento viene solitamente effettuato sulla base di un compenso forfettario stabilito, per il caso in esame, in lire 6.000.000 circa.



03) Il locale adibito a supermercato è situato al piano seminterrato e vi si accede attraverso due rampe di scale con ingresso diretto su [REDACTED]

Esso ha una forma regolare ed è dotato di adeguati servizi igienici e spazi accessori per l'attività produttiva attualmente svolta e cioè della commercializzazione di derrate alimentari.

La pavimentazione in gres di tonalità piuttosto chiara è uniforme su tutta la superficie.

L'illuminazione è completamente di tipo artificiale non essendovi alcuna apertura per usufruire di quella diretta.

Gli impianti tecnologici presenti risultano funzionanti ed adeguati alle

esigenze dell'attività insediata.

Essi, con particolare riferimento a quello elettrico e di areazione, risultano eseguiti con canalizzazioni a vista.

Lo stato generale di manutenzione risulta soddisfacente.

Si ritiene opportuno evidenziare la vantaggiosa ubicazione dell' immobile lungo la strada che porta alla località turistica di Sassotetto e la contemporanea vicinanza al centro urbano di Sarnano.

Di contro si rileva che esso presenta una limitata altezza utile interna e l'ingresso posto al di sotto del livello stradale.

Il supermercato è dotato comunque di ampio parcheggio posto nelle vicinanze dell'ingresso principale.

L'immobile ha ottenuto la certificazione del Comando Prov.le dei VV.FF. per quanto riguarda la normativa antincendio ed è stato dichiarato agibile in data 14 Giugno 1989, giusto certificato sindacale n. 563 / 89.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ contratto di locazione del ~~XXXXXXXXXXXX~~ registrato presso l'Ufficio del Registro di Recanati il 6° Ottobre 1989 al n. 713. (vedi allegato n. 13)

Il canone risulta pari a L. 3.238.000 mensili (riferim. Ott. 1996)

04) Il magazzino ha l'accesso diretto su ~~XXXXXXXXXXXX~~ ed è posto nella estremità Sud -Sud/Ovest del complesso immobiliare.

Esso è a forma di " elle " ed un terzo della superficie è poco illuminata in quanto delimitata da tre pareti prive di finestrate.

Attualmente si presenta allo stato semi-grezzo (sono stati eseguiti gli intonaci e predisposti gli impianti idrico ed elettrico.

Per renderlo agibile e funzionante resta da eseguire la pavimentazione, il

rivestimento del bagno, la posa in opera dei sanitari, l'installazione degli infissi esterni (vetrine), il completamento degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico ed infine la tinteggiatura.

All'interno dell'unità immobiliare la presenza di due pilastri in posizione intermedia rende difficoltosa la predisposizione degli elementi di arredo.

Tra i lati positivi si evidenzia lo spazio antistante il magazzino e la buona riparazione dagli agenti atmosferici per via di una pensilina in aggetto di circa 2 ml., nonché le ampie e luminose aperture destinate all'alloggiamento delle vetrine.

05) Al di sotto di una scalinata retrostante il complesso (che collega la piazzetta sita all'interno del centro con ~~via~~) è stato ricavato un locale ad uso ripostiglio. Esso attualmente si presenta allo stato grezzo ed è privo di porta di ingresso.

06) e 07) I due locali cantina sono ubicati al piano 2° e sono attigui alle altre cantine dei vari alloggi del complesso.

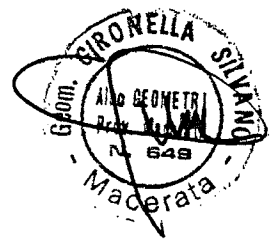
Ad essi si accede tramite ingresso comune e risultano dichiarati agibili come da certificato sindacale in precedenza richiamato.

Essi sono dotati di porte di ingresso metalliche.

08) ~~Il complesso~~ ha l'ingresso principale lungo la strada statale che da Sarnano porta alla località Sassotetto.

Esso occupa i piani 1°, 2° e 3° (sopra il piano dei negozi).

Il bar, la sala ristorazione con i relativi servizi e la cucina, la hall-reception e la sala soggiorno sono posti al primo piano e tutti sono raggiungibili attraverso due percorsi pedonali (di cui uno passante per il bar e l'altro ubicato lungo il ballatoio prospiciente ~~via~~), scale e rampa a



pendenza uniforme, quest'ultima usufruibile da portatori di handicap.

Le superfici degli ambienti principali sono le seguenti:

bar	mq 176
sala ristorazione	mq 435
cucina	mq 125
servizi	mq 54
hall-reception-attesa	mq 95

L'altezza netta degli ambienti è di ml 2,70

Per ciò che riguarda le finiture interne si rilevano pavimenti in gres porcellanato nella sala ristorante e in ceramica nei locali bar e pizzeria.

Gli infissi tutti in alluminio ad ante scorrevoli sono dotati di doppi vetri termici; le tinteggiature delle pareti e soffitti sono state eseguite rispettivamente in tinta lavabile e a tempera.

Al secondo piano troviamo dislocate n° 20 camere, ciascuna dotata di servizi igienici e doccia, per un numero complessivo di 40 posti letto.

Undici di esse sono dislocate lungo il lato prospiciente la via [redacted] e hanno l'affaccio verso Sud-Sud/Est in corrispondenza del Centro storico di Sarnano; il resto delle camere si affacciano lungo il lato opposto in corrispondenza di una chiostrina e spazi interni.

La sommità del piano in questione ha una copertura a terrazzo per una superficie di mq 215 c.a.

L'immobile è attualmente utilizzato ad uso alberghiero e di ristorazione,

dalla s. [redacted]; contratto di locazione in data [redacted]

registrato presso l'Ufficio del Registro di Macerata in data [redacted] 6 al n. [redacted]

(vedi allegato n. 14) per L. 5.417.000 mensili (riferim. Ott. 1996);



nel prezzo è compreso l'utilizzo dei posti macchina di cui sopra al punto 01.

09) Il locale adibito a centrale termica è parte di un manufatto dove risultano presenti altri impianti tecnologici quali la cabina ENEL, la centrale termica dell'edificio, un deposito ecc.

Tale accessorio risulta ubicato nelle vicinanze di un parcheggio pubblico lungo via [redacted] ed è costituito da struttura in c.a. con pareti intonacate, pavimentazioni in cemento ed infissi metallici.

BENI DI CUI AL PUNTO 10)

I beni di cui all'oggetto punto 10) fanno parte di una palazzina allo stato grezzo ubicata in Comune di Sarnano [redacted], realizzata negli anni 1977 / 78.

Essa è costituita da n. 5 piani di cui uno interrato e un sottotetto.

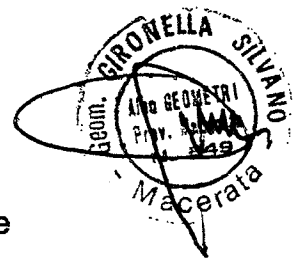
La destinazione d'uso autorizzata è quella residenziale con previsione di alloggi al piano terra, primo e secondo, locali garages al piano seminterrato e soffitte al piano sottotetto (piano terzo).

L'organismo edilizio, sotto il profilo strutturale, si presenta in pessime condizioni anche per lo stato di abbandono in cui versa ormai da parecchi anni.

Il sistema statico così come concepito (struttura mista / pilastri in c.a. al centro e muratura portante perimetrale in laterizio) non è rispettoso della normativa antisismica e pertanto non risulta collaudabile ai fini dell'agibilità se non attraverso costosi interventi integrativi e modificativi a livello strutturale, non quantificabili in questa sede.

Esternamente il complesso si presenta in muratura intonacata (parzialmente rivestita con listelli in laterizio a vista) e manto di copertura.

Esso è privo di tutti gli intonaci e massetti, degli infissi ed impianti tecnologici, nonché privo di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche



(pluviali, impianto fognario ecc.).

Il lungo stato di abbandono ha permesso agli agenti atmosferici di determinare alcune lesioni in corrispondenza delle solette in c.a. dei balconi con conseguente distacco dello strato di calcestruzzo di copriferro ed ossidazione delle barre in acciaio.

o/o

5) RISPONDENZA DEI FABBRICATI ALLE NORMATIVE URBANISTICHE

I beni di cui dal punto 1) al punto 9) fanno parte di un fabbricato costruito su area di proprietà della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ destinata dallo Strumento Urbanistico vigente a Zona turistica speciale la cui attività edilizia è regolamentata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di attuazione.

La zona non è soggetta a particolari vincoli o prescrizioni se non a quelle dettate dalle predette norme che attengono all'applicazione di indici e parametri urbanistico-edilizi ovvero ai limiti max dimensionali e costruttivo-tipologici.

Detto fabbricato è stato costruito in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 85/87 del 28.7.87 dal Comune di Sarnano e alle successive varianti:

- n. 22 / 92 del 13 Marzo 1992 (vedi allegato n. 17) attinente all'intero Centro Polifunzionale;
- n. 34 / 94 del 15 Aprile 1994 (vedi allegato n. 18) relativa alla struttura alberghiera.

Esso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco dello stesso Comune in varie fasi come risulta dalle seguenti certificazioni :

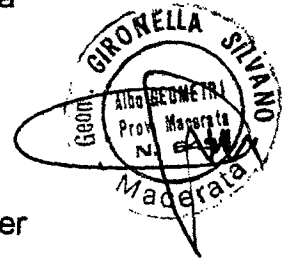
- Struttura Alberghiera e Centro Polifunzionale - Cert. n. 692/96 del 15.7.96
- Supermercato e negozi - Cert. n. 563/89 del 14.6.89

////

I beni di cui al punto 10) fanno parte di un fabbricato costruito su area, di proprietà della ~~Geometra [redacted]~~, destinata dallo Strumento Urbanistico vigente a Zona residenziale urbana di completamento i cui interventi edilizi sono regolamentati dall'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Detto immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 1682 del 15 Giugno 1976 e successiva variante n. 60 del 31 Marzo 1977.

La costruzione del predetto fabbricato non è avvenuta in conformità al progetto approvato ed è per tale motivo che risulta essere stata avanzata una domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, datata 30 Settembre 1986 prot. n. 8648 (pratica n. 439).



Le difformità dichiarate riguardano un aumento della volumetria assentibile, per effetto di una diversa sistemazione del terreno circostante i muri perimetrali, ed un aumento dell'altezza in corrispondenza del 3° piano finalizzata alla creazione di un volume abitabile in sostituzione del previsto sottotetto.

Il fabbricato è ancora allo stato grezzo e pertanto privo dell'abitabilità.

o/o

i) GIUDIZIO DI STIMA

Passando alla valutazione degli immobili, il sottoscritto, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nelle zone per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni, vista la consistenza degli immobili in oggetto e la loro ubicazione ritiene giusto formare numero cinque lotti e ritiene che il Valore anagrafico in comune commercio da attribuire agli stessi sia quello indicato

nell'elaborato **Allegato N. 15** che forma parte integrante alla presente relazione.

o/o

7) CONCLUSIONI

I beni di cui all'oggetto sono di proprietà della ~~_____~~

Essi rientrano tutti nel fallimento n. ~~_____~~

Si riporta qui di seguito la descrizione degli immobili ed il relativo Valore.

LOTTO N. 1

Immobile sito in un fabbricato condominiale polifunzionale ubicato in Comune di Sarnano (MC) ~~_____~~

03) Locale adibito a Supermercato al piano seminterrato, distinto al

N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 73**, Cat. D/8, Consistenza catastale mq. 580 e Rendita catastale L. 3.060.000 con diritto alla corte p.IIa n. 882

Il presente lotto è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di L. 812.000.000

LOTTO N. 2

Immobili siti in un fabbricato condominiale polifunzionale ubicato in Comune di Sarnano (MC) ~~_____~~

04) Magazzino su ~~_____~~, al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 111**, cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq 70 c.a. e Rendita catastale L. 210.000.

06) Cantina al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 124**, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza mq 3 e Rendita catastale L. 12.000.

07) Cantina al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano al



Foglio 21 p.IIa 821 sub 125, Cat. C/2, Classe 6, Consistenza mq 3 e

Rendita catastale L. 12.000.

Il presente lotto è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di

L. 86.400.000

LOTTO N. 3

08) Struttura Alberghiera distribuita su tre piani (1° - 2° - 3°) distinta al

N.C.E.U. del Comune di Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 158**, Cat. D/2,

Consistenza mq 1535 (superficie ambienti principali piani 1° e 2°) +

mq. 323 (lastrici, balconi e accessori piani 2° e 3°) e Rendita Catastale

L.32.850.000; a confine con strada comunale su due lati, strada Prov.le,

restante proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~

01) Posti macchina:

a) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 24, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

b) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 25, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

c) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

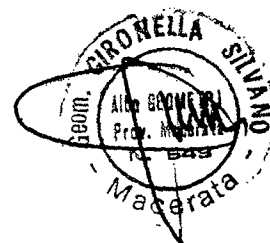
Foglio 21 p.IIa 821 sub 26, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

d) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 27, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;



e) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 28, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

f) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 29, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500;

g) Posto macchina al 1° piano, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 821 sub 30, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq 13,

Rendita catastale L. 32.500.

02) **Cabina Enel** sita al 2° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di

Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 60**, Cons. mq 14, senza rendita.

05) **Ripostiglio sottoscala** al 2° piano, distinto al N.C.E.U. del Comune di

Sarnano al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 122**, Cat. C/2, Classe 2, Cons. mq 4,

Rendita catastale L. 16.000.

09) **Centrale Termica** al 3° piano, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sarnano

al **Foglio 21 p.IIa 821 sub 159**, Cons. mq 9, senza rendita.

Il presente lotto è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di

L. 1.652.000.000.

LOTTO N. 4

10) **Fabbricato allo stato grezzo** sito in Comune di Sarnano (MC)

Via San Rocco costituito dalle seguenti unità immobiliari:

a) Locali garages al piano seminterrato (PS1), distinti al N.C.E.U. di detto

Comune al **Foglio 21 p.IIa 705 sub 7**, Consistenza mq 210 c.a.;

b) Abitazioni al piano terra, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 705 sub 3, Consistenza mq 360 c.a.;

c) Abitazioni al piano primo, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 705 sub 4, Consistenza mq 360 c.a.;

d) Abitazioni al piano secondo, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 705 sub 5, Consistenza mq 360 c.a.;

e) Locali soffitte al piano sottotetto, distinte al N.C.E.U. di detto Comune al

Foglio 21 p.IIa 705 sub 6, Consistenza mq 360 c.a.;

f) Beni Comuni distinti al N.C.E.U. al Foglio 21 p.IIa 705 sub 1 e 2 per una superficie di mq 880 (corte e spazi comuni).

Il presente lotto è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di

L. 182.000.000

o/o

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Macerata li 3 Ottobre 1998

IL C.T.U.

(Geom. Silvano GIRONELLA)

