

RAPPORTO DI VALUTAZIONE VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

FALLIMENTO n.38/2009 di R.G.

CURATORE: Dott.ssa [REDACTED]



- **DESCRIZIONE:**
Perizia di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato di un fabbricato industriale sito in Treia, via Fontevannazza n.43/B
Beni di proprietà di: [REDACTED]
- **RICHIEDENTE:**
"Dott.ssa [REDACTED] nella qualifica di curatore del fallimento "
- **VALUTATORE:**
Geom. Carassai Adriano con [REDACTED]
Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° [REDACTED]
Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° [REDACTED]
Tecnico competente in Acustica Ambientale
Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile
Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91
Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali
Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180
Tecnico abilitato All'International Valuation Standards - Basilea II
Tecnico abilitato Al Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence imm.
Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della relativa prassi di Riferimento UNI/PdR 19:2016 - certificazione ICK/SC001 VIMCA/0321-2019

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: [REDACTED]

PREMESSA

La Dott.ssa Paola Rossi, in qualità di curatore del fallimento **n.38/2009** [REDACTED]

[REDACTED] inviava in data 13-10-2020, al Giudice Delegato Dott. [REDACTED] la richiesta per la nomina di apposito C.T.U. al fine di poter procedere alla stima degli immobili siti in [REDACTED] in [REDACTED]. Il curatore fallimentare proponeva il Geom. Carassai Adriano [REDACTED] Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata n. [REDACTED] con Studio Professionale in [REDACTED].

Il Giudice Delegato, autorizzava la nomina in data 20-10-2020 a mezzo PEC.

Con email del 21-10-2020 il curatore fallimentare, Dott.ssa [REDACTED] comunicava al sottoscritto Consulente Tecnico i i beni oggetto di stima ed i relativi quesiti che – di seguito – si riportano.

QUESITI

- 1 L'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;
- 2 La descrizione del bene;
- 3 L'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita;
- 4 Lo stato di possesso del bene, con la 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 ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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.
- 8 La stima dei costi per eventuali lavori di ultimazione delle varie unità immobiliari;
- 9 La stima degli oneri di urbanizzazione, di contributo del costo di costruzione, di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare e di eventuali altro oneri;
- 10 Accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- 11 Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

- 12 Precisare se spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- 13 Accertare se i beni siano stati o meno acquistati in regime di comunione legale con il coniuge;
- 14 Produrre l'attestato di certificazione energetica
- 15 Stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro e 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.

PRECISAZIONI ALLA STIMA

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliari.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, é un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valuation Standard (EVS)*;
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007*;
- *Marketing Comparison Approach (MCA)*;
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard*;
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana*;

ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1) - Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali.

I beni da sottoporre a stima sono composti da "Fabbricato Industriale" con area pertinenziale, sito nel comune di [REDACTED] e, più precisamente:

1 - Fabbricato Industriale con area pertinenziale, composto da tre corpi di fabbricati aggregati, edificati in epoche successive - in ampliamento al fabbricato originario - sito in [REDACTED] nella zona P.I.P. del capoluogo.

LOTTO UNICO

COMUNE DI TREIA - OPIFICIO INDUSTRIALE E AREA PERTINENZIALE



DATI CATASTALI – BENE IN TREIA – VIA FONTEVANNAZZA N. 43/B

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto dei Fabbricati, [REDACTED] come appresso descritto:

CATASTO FABBRICATI Comune di	TREIA – Via Zona Artigianale Cap. (*)
Ditta - Proprietà	[REDACTED] (**)

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	72	307	3			PT	B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)		
	72	307	4	D/1		PT			4.814,93
	72	307	5	D/1		PT-S1			4.154,90

(*) Si precisa le visure catastali riportano errori, sia nella indicazione dell'indirizzo che nella indicazione dei piani del fabbricato.

(**) Si precisa l'intestazione catastale è errata perché non aggiornata a seguito della trascrizione della sentenza di inefficacia totale dell'atto di compravendita del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED]

L'atto di inefficacia totale è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate – servizio di Pubblicità Immobiliare – in data [REDACTED] con il n. [REDACTED] del R.P.

Con detta trascrizione i beni sono ritornati nella piena disponibilità della ditta [REDACTED] derivante dall'atto di mutamento di denominazione della ditta "[REDACTED]" con il numero [REDACTED] di codice fiscale.

Dal sopralluogo eseguito sul fabbricato, ai fini della comparazione della documentazione catastale con lo stato dei luoghi, si riscontra che lo stesso **non è rispondente** e, quindi, **non conforme**.

CATASTO FABBRICATI Comune di	TREIA – Via Zona Artigianale Cap. (*)
Ditta - Proprietà	[REDACTED] (**)

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom.(€)	Reddito Agr. (€)
72	473	Seminativo	1	220	1,14	1,53
72	474	Seminativo	1	30	0,15	0,21

CONFINI

L'immobile confina a :

Nord con: Con via Pubblica

Sud con: Proprietà p.lle 292 e 304

Est con: Proprietà p.lle 55 e 315

Ovest con: Proprietà p.lla 71 e proprietà p.lla 292

QUESITO 2) - La descrizione del bene.

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Treia nella zona industriale del capoluogo, in [REDACTED] ubicata a poca distanza dalla città sulla parte sinistra della strada che da Passo di Treia conduce al capoluogo.

E' un insediamento produttivo che si è ampliato nel tempo e nel quale sono incluse anche esistenti abitazioni civili ed è caratterizzato da edifici il cui aspetto rappresenta le tipologie costruttive realizzate nel corso degli anni.

Tale conformazione è, appunto, riscontrabile nel fabbricato oggetto di stima che - da una iniziale costruzione con tetto a volta - è stata successivamente ampliata con altre costruzioni in cemento armato, alcune realizzate in sito ed altre del tipo prefabbricato.

Inoltre si riscontra la presenza di altri piccoli fabbricati che sono stati oggetto di sanatorie edilizie in assenza di regolare autorizzazione edilizia.

Il fabbricato si compone di un primo nucleo, posto a sud, composto dal fabbricato originario realizzato in muratura con elementi portanti in cemento armato, la copertura è a "volta" di laterizio e tiranti in acciaio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in cemento liscio, e gli infissi sono in ferro e vetro.

Il secondo nucleo, in ampliamento a quello esistente, si sviluppa su due piani, piano terra e piano seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato prefabbricato per le pannellature esterne mentre la copertura è costituita da struttura metallica poggiante su pilastri in acciaio posizionati sulle sole pareti laterali per consentire di avere area libera interna senza pilastri.

La copertura, a doppia falda, è rivestita con lastre di cemento-amianto come anche di cemento-amianto i controsoffitti.

Il pavimento del piano terra è in cemento industriale, le porte di accesso carrabili sono in ferro e lastre di lamiera e sono del tipo scorrevole, le finestre sono in ferro e vetro e le pareti sono tinteggiate.

Il piano seminterrato occupa solo la metà del piano terra ed è posizionato nella parte ovest e vi si accede da corte pertinenziale, struttura portante in cemento armato prefabbricato, e rifiniture identiche al piano superiore.

Adiacente al fabbricato originario è stato edificato un ulteriore immobile, composto da un unico locale con struttura portante in muratura e copertura a "volta" di laterizio con tiranti in acciaio, pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in cemento.

Gli infissi per porte carrabili sono in ferro e lamiera.

L'ultimo corpo di fabbrica è costituito dalla palazzina uffici, elevata per due piani fuori terra e, anch'essa costruita in due epoche diverse con il piano terra edificato con il fabbricato originario ed il piano primo come ampliamento in epoca più recente.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetro, scala di accesso al primo piano in ferro.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione, anche in considerazione del lungo tempo in cui è rimasto inutilizzato, sono presenti varie infiltrazioni di acque meteoriche dai tetti, le controsoffittature interne sono in parte mancanti e/o rovinate, la maggior parte dei locali sono stati vandalizzati con scritte sulle pareti, porte interne divelte ed asportate, impianto elettrico quasi del tutto asportato, pavimenti della palazzina uffici divelti, vetri rotti e porte esterne non più apribili a seguito della ruggine.

Impianto di riscaldamento non più funzionante come non è più funzionante il montacarichi tra piano terra e seminterrato.

Centralina elettrica completamente asportata.

Inoltre, all'interno del fabbricato, sono presenti molti materiali di risulta - abbandonati dalla chiusura dello stabilimento - compresi residui di lastre di amianto.



FOTO N. 1 - Fronte del fabbricato lato nord



FOTO N. 2 - Fronte ovest, PT e PS1



FOTO N. 3 - Fronte del fabbricato lato est



FOTO N. 4 - Fronte sud-ovest, palazzina uffici

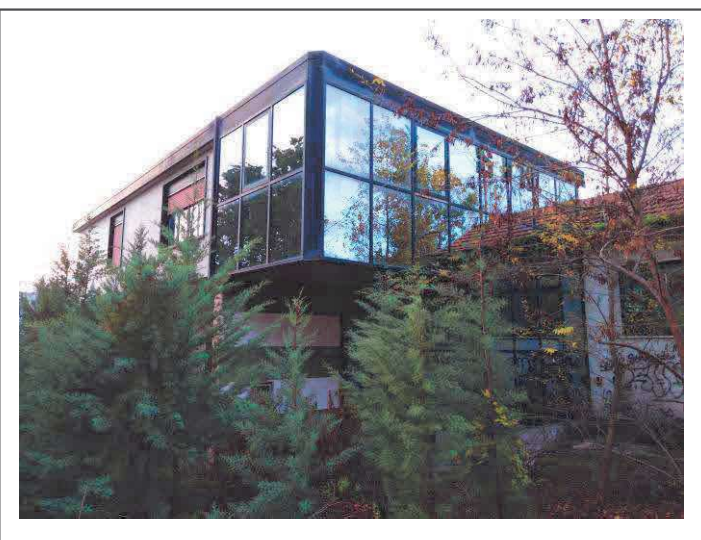


FOTO N. 5 - Palazzina uffici

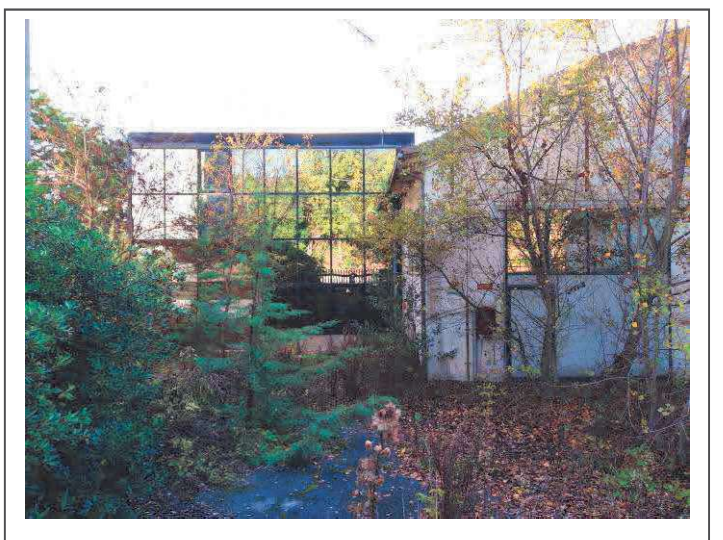


FOTO N. 6 - Fronte est, uffici e porzione fabbricato



FOTO N. 7 - Interno fabbricato lato nord



FOTO N. 8 - Altra foto locale principale



FOTO N. 9 - Interno fabbricato



FOTO N. 10 - Interno locale sud-est



FOTO N. 11 - Interno fabbricato



FOTO N. 12 - Interno fabbricato



FOTO N. 13 - Ingresso palazzina uffici



FOTO N. 14 - Bagno tipo



FOTO N. 15 - Uffici piano primo e scala al PT



FOTO N. 16 - Interno uffici al P1

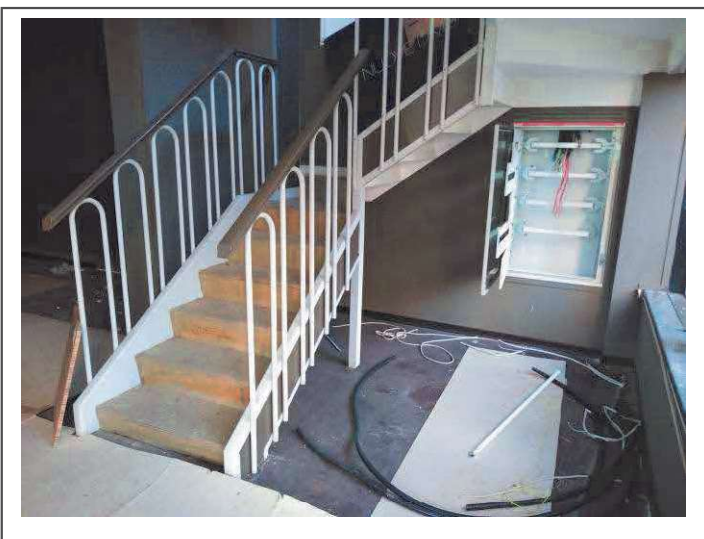


FOTO N. 17 - Scala e centralina elettrica vandalizzata



FOTO N. 18 - Bagno zona produzione



FOTO N. 19 - Locale seminterrato lato nuovo



FOTO N. 20 - Locale seminterrato lato vecchio



FOTO N. 21- Fronte ovest zona uffici

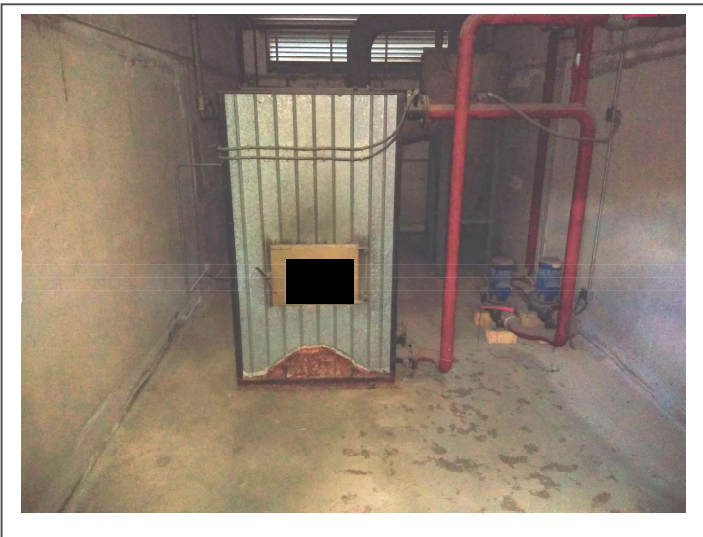


FOTO N. 20 - Locale C.T. con caldaia inutilizzabile

QUESITO 3) - Eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita;

Il sottoscritto Tecnico, alla luce di quanto verificato ed accertato presso i Pubblici Uffici e sui luoghi, ritiene opportuno la vendita dell'immobile in un **unico lotto** come appresso descritto:

Fabbricato industriale con area pertinenziale sito nel Comune di [REDACTED] della superficie totale urbanistica autorizzata lorda di mq. 3615,00 distinta come segue:

- Uffici di mq. 252,00 lordi
- Vecchio fabbricato ed ampliamenti di mq. 967,00 lordi
- Nuovo fabbricato di mq. 1.523,00 lordi
- Piano seminterrato (vecchio e nuovo) di mq. 872,00 lordi
- Area libera censita al catasto terreni mq. 250,00

La conformazione planimetrica, la posizione rispetto agli altri fabbricati limitrofi, agli impianti e locali accessori ed all'interconnessione dei locali conducono alla determinazione della formazione di un unico lotto che, nel futuro, potrà essere suddiviso in più lotti ma con consistenti lavori di ristrutturazione.

La descrizione del bene, non prevedendo la suddivisione in lotti, è quella descritta nel capitolo presedente in risposta al quesito n.2.

STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)
FABBRICATO INDUSTRIALE - FOGLIO 72- P.LLA 307 SUB.4 E SUB.5

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via Fontevannazza	Via Carreggiano	Via Piangiano	Via Fontevannazza
Distanza dal soggetto di stima	200	3500	6200	-----
Destinazione immobile	Industriale	Industriale	Industriale	Industriale
Prezzo rilevato	1.620.000,00	142.000,00	250.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Offerta	Offerta	Offerta	-----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	2	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	6,50%	6,50%	6,50%	%
Prezzo adottato	1.514.700,00	132.770,00	233.750,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	14.100,00	1.108,00	1.234,42	3.303,00

Posto auto	0	0	0	0
Livello di piano (PT=0)	1	1	1	0
Servizi Igienici	8	3	2	8
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo</small>	3	3	5	3
Zona (es. +1, +2,...-1, -2, ..)	0	-2	1	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	14,100,00	Prezzo marginale	€. 107,43	
Comparabile 2:	sup. comm.le=	1.100,00	Prezzo marginale	€. 120,70	Prezzo marginale assunto €.107,43
Comparabile 3:	sup. comm.le=	735,00	Prezzo marginale	€. 318,03	
Soggetto di stima	sup. comm.le=	3.614,00			

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	0,5%
Porto auto (€/cad)	3.000,00
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	0,25%
Servizi Igienici - costo a nuovo	3.000,00
Vetustà servizi igienici	30
Vita utile servizio igienico	30
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	60.000,00
Zona – saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	10,00%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-631,13	-55,32	-97,40
Superficie principale/ragguagliata	107,43	107,43	107,43
Posto auto	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Servizi Igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.777,31	331,10	582,92
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Zona	75.735,00	6.638,50	11.687,50
Qualità	151.470,00	13.277,00	23.375,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	1.514.700,00	132.770,00	233.750
Data	631,13	55,32	194,79
Superficie principale/ragguagliata	-1.126.464,13	270.067,79	309.278,11
Servizi Igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-3.777,31	-331,10	-582,92
Manutenzione	0,00	0,00	-120.000,00
Zona	0,00	13.277,00	-11.687,50
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	385.089,69	415.839,01	410.952,48

Prezzo corretto medio (€.)	403.960,00 arrotondato ad Euro 404.000,00 (Euro 112,00 mq)
-----------------------------------	---

Errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	7,98%	Errore < 10% accettabile
---	--------------	--------------------------

Pertanto il bene da porre a base d'asta è il seguente:

LOTTO UNICO

DIRITTI PARI ALLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

FABBRICATO INDUSTRIALE, E AREA PERTINENZIALE, SITO IN [REDACTED]
E CENSITO COME SEGUE:

CATASTO FABBRICATI: [REDACTED] (*)
Foglio 72 – P.IIa 307 sub.3 – Via zona Artigianale Cap. PT, B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)
Foglio 72 – P.IIa 307 sub.4 – Via zona Artigianale Cap. PT, cat.D/1, €. 4.814,93
Foglio 72 – P.IIa 307 sub.5 – Via zona Artigianale Cap. PT-S1, cat.D/1, €. 4.154,90

CATASTO TERRENI: [REDACTED] (*)
Foglio 72 – P.IIa 473 – Seminativo, classe 1, Ha=00.08.20 RD=€. 1,14 RA=€. 1,53
Foglio 72 – P.IIa 474 – Seminativo, classe 1, Ha=00.00.30 RD=€. 0,15 RA=€. 0,21

PER UN VALORE TOTALE PARI AD.....**EURO 404.000,00** (Quattrocentoquattromila/00)

(*) Allo stato attuale presso il catasto l'intestazione dell'immobile è ancora indicata come [REDACTED] poiché non è stata ancora eseguita la relativa nota di voltura

QUESITO 4) - Stato di possesso del bene, con la 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;

Al momento del sopralluogo il fabbricato e l'area pertinenziale risultavano liberi e nella disponibilità della proprietà ditta "[REDACTED]"

QUESITO 5) - Esistenza di formalità, vincoli ed 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;

- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **NESSUNO**
- Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO**
- Altre limitazioni d'uso: **NESSUNO**

QUESITO 6) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Altre formalità vincoli ed oneri: **Nessuno**

QUESITO 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

In data 03-02-2021 è stato possibile accedere al fascicolo edilizio presso l'Ufficio Urbanistica del Comune Treia relativo al fabbricato oggetto di stima.

Il fabbricato è stato edificato in epoca remota ed ampliato in epoche successive, fino al raggiungimento delle attuali dimensioni, come da autorizzazioni che - di seguito- si descrivono:

- **Nuova costruzione:** licenza di costruzione n. 2161 del 04-12-1973, (prot. n.8528/4), richiesta a nome di [REDACTED] ed avente per oggetto "Costruire un capannone per laboratorio artigianale nella zona artigianale di Treia".
- **Nuova costruzione:** licenza di costruzione n. 2182 del 11-12-1973, (prot. n.10628/4), richiesta a nome di [REDACTED] ed avente per oggetto "Costruire un edificio ad uso uffici, magazzino, w.c. e recinzione ad un lotto di terra in zona artigianale del capoluogo".

- **Variante:** licenza di costruzione n. 2771 del 10-11-1976, (prot. n.6852/4), richiesta a nome di [REDACTED] ed avente per oggetto “Apportare variante al progetto di capannone di cui alla lic. n.2182 in zona artigianale c/da Fontevannazza”.
- **Variante:** concessione edilizia n. 3427 del 15-05-1979, (prot. n.9415/4), richiesta a nome della ditta [REDACTED] avente per oggetto “Variante al progetto di capannone di cui alla lic. n.2771 del 10-11-1976 e costruzione recinzione lotto”.
- **Nuova costruzione:** concessione edilizia n. 196 del 28-12-1983, (prot. n.3258/4), richiesta a nome della ditta [REDACTED] ed avente per oggetto “Costruzione di laboratorio artigianale ire un edificio ad uso uffici, magazzino, w.c. e recinzione ad un lotto di terra in zona artigianale del capoluogo”.
- **Variante:** concessione edilizia n. 137 del 09-02-1988, (prot. n.5614/4), richiesta a nome della ditta [REDACTED] ed avente per oggetto “Variante laboratorio e ampliamento uffici di cui alla Conc. n.196/83 – Nuova concessione per ultimazione lavori in zona P.I.P. Capoluogo.
- **Variante:** concessione edilizia n. 203/89 del 10-11-1989, (prot. n.8800/4), richiesta a nome della ditta [REDACTED] ed avente per oggetto “Variante locale interrato di cui alla conc. edil. 199/88 ad uso centrale termica e deposito.
- **Variante:** concessione edilizia n. 8/90 del 31-04-1990, (prot. n.8799/4), richiesta a nome della ditta [REDACTED] ed avente per oggetto “Variante laboratorio industriale e ampliamento uffici sito in loc. P.I.P. capoluogo – Variante alla conc. 137/88.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria:** Ai sensi della Legge n.47/85 – Sanatoria n. 995/S del 28-01-1989 (prot. 12247/4/86), ed avente per oggetto “Costruzione capannone ad uso deposito”
- **Concessione Edilizia in Sanatoria:** Ai sensi della Legge n.47/85 – Sanatoria n. 623/S2 del 28-01-1989 (prot. 4306/4/86), ed avente per oggetto “Costruzione deposito vernici, dep. Materiali, locale compressori, modifiche esterne al capannone principale”

Si precisa che per la costruzione di detti immobili non risulta presente, all'interno del fascicolo edilizio, l'agibilità dei locali. E' presente la sola autorizzazione all'esercizio della attività imprenditoriale.

Pertanto l'intero fabbricato, allo stato attuale, **è privo del certificato di agibilità**

- **Le parti oggetto di sanatoria edilizia sono prive di agibilità**
- **Lo stato attuale evidenzia difformità con i progetti depositati e con le planimetrie catastali.**

Relativamente alle autorizzazioni di competenza dell'ex genio Civile di Macerata è stato rinvenuto quanto segue:

- **Attestato di deposito** n.705/4 del 14-01-1975 prot. n.10720 relativo alla “Costruzione di capannone prefabbricato – Treia” a nome di [REDACTED]
- **Attestato di deposito** n.3002/3 del 01-04-1980 prot. n.2757 relativo alla “Costruzione di capannone artigianale in loc. Fontevannazza del comune di Treia” a nome della ditta [REDACTED]
- **Attestato di deposito** n.54/62 del 06-03-1988 prot. n.2627 relativo alla “Costruzione di capannone industriale in c.da Fontevannazza” a nome della ditta [REDACTED]

- **Attestato di deposito** n.54/390 del 17-04-1989 prot. n.4217 relativo alla “*Ampliamento uffici e locale interrato*” a nome della ditta [REDACTED]

Nel fascicolo edilizio è presente, altresì, anche le seguenti autorizzazioni:

Comando Prov. Vigili del Fuoco: Parere favorevole *all’ampliamento di un fabbricato adibito a laboratorio del legno sito in Treia loc. Fontevannazza* di cui al protocollo n.7070 del 25-03-1980

Comando Prov. Vigili del Fuoco: Rinnovo Certificato di prevenzione incendi rilasciato in data 21-02-2002, prat. n.13755 prot. n.2719, riferito allo *stabilimento per la produzione di calore alimentato a metano e montacarichi – Zona Artigianale Capoluogo* – ditta [REDACTED]

Nel vigente Piano Regolatore Generale del comune di Treia, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle “**ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE -DI-**” di cui all’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (DI).

Le Zone Produttive di Espansione sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per le industrie comprese quelle già regolamentate dai vigenti Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

Nelle zone di nuova localizzazione sono consentiti gli insediamenti di edifici per artigianato, industria e commercio, con esclusione delle Industrie Nocive di prima classe.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di magazzini, depositi, uffici, mostre e quant'altro connesso all'attività produttiva, nonché - all'interno delle zone dotazione standards – la realizzazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria.

E' consentita per ogni fabbricato la realizzazione dell'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di 120 mq. netti, per ogni ditta insediata.

Nelle nuove previsioni produttive si dovranno garantire superfici permeabili a verde almeno pari ad un terzo (1/3) della superficie territoriale.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria applicando i seguenti indici:

Superficie del lotto superiore a : mq. 1.500

It: Indice di Fabbricabilità Territoriale: 3,00 mc/mq.;

H: Altezza Massima 8,00 ml. esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi e attrezzature tecnologiche;

Dc: Distacco dai confini: 10,00 ml.;

Ds: Distanza dalle strade: 10,00 ml.;

Df: Distacco tra gli edifici: 20,00 ml.;

Sp: Dotazione minima delle aree per zone Pubbliche: 10% della Superficie Territoriale, di cui almeno la metà per Parcheggi Pubblici.

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere destinati a standard 80 mq. ogni 100 mq. di superficie utile lorda, di cui 40 mq. riservati a parcheggio pubblico. Per le attività commerciali dovranno essere inoltre reperite le dotazioni di spazi a parcheggi a disposizione della clientela ai sensi della L.R.26/99 in relazione alla effettiva superficie destinata alla vendita .

Il rilascio della Concessione è subordinata alla esecuzione, all'interno del Lotto, di un impianto di depurazione degli scarichi industriali.

QUESITO 8) - La stima dei costi per eventuali lavori di ultimazione delle varie unità immobiliari;

Allo stato attuale non vi sono lavori da eseguire e/o completare.

QUESITO 9) - La stima degli oneri di urbanizzazione, del contributo del costo di costruzione, di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare e di eventuali altri oneri;

L'immobile oggetto di stima, a seguito di sopralluogo e contestuali misurazioni, ha messo in evidenza la **non conformità dello stato dei luoghi** con quanto riportato nelle autorizzazioni edilizie.

Tale situazione **impone la sanatoria edilizia** per la regolarizzazione delle riscontrate irregolarità e/o anche optare per la demolizione dei manufatti irregolari, a carico della parte aggiudicataria, nella ipotesi della improcedibilità della sanatoria.

Per quanto attiene alla verifica delle planimetrie catastali si evidenzia che, anche in questo caso, lo stato dei luoghi **non è conforme** con quanto dichiarato e depositato al catasto fabbricati.

Le ultime planimetrie catastali risalgono al 1990 e da allora non sono state più aggiornate e, oggi, sono vi sono evidenti difformità con gli atti di vendita e lo stato dei luoghi.

QUESITO 10) - Accertare se l'intestazione dei beni sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta [REDACTED] **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 748 DEL 25-01-1978 - (Reg. Gen. n° 858)

COMPRAVENDITA. Atto Notaio [REDACTED] del 04-01-1978, rep. 37623/6497 con il quale il signor [REDACTED] ha venduto alla ditta [REDACTED] appezzamenti di terreno con soprastante capannone in corso di costruzione sito in Treia e distinti al C.T. la Foglio 72 p.lle 305-307-313-316 di mq. 1.920 e per il presso di Lire 20.000.000

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 762 DEL 27-01-1983 - (Reg. Gen. n° 960)

COMPRAVENDITA. Atto del segretario capo del comune di Treia del 21-12-1982 rep. 645 con il quale il signor il Comune di Treia concede alla ditta [REDACTED] il diritto di superficie e per anni 99, per la realizzazione di impianti produttivi, appezzamenti di terreno distinti al C.T. la Foglio 72 p.lle 312-320-314-322 di mq. 2.250 e per il presso di Lire 2.587.500

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 5137 DEL 08-07-1983 - (Reg. Gen. n° 7116)

INCORPORAZIONE PER FUSIONE. Atto Notaio [REDACTED] del 04-05-1983, rep.7587/1399 con il quale la ditta [REDACTED] viene incorporata per fusione della ditta [REDACTED].

La società incorporata era proprietaria di terreno con soprastante capannone industriale e distinto al C.T. la Foglio 72 p.lle 305-307-313-316 di mq. 1.920 e diritto di superficie su terreno in Treia distinto al C.T. la Foglio 72 p.lle 312-320-314-322 di mq. 2.250.

TRASCRIZIONE A FAVORE e CONTRO N° 6512 DEL 15-09-1988 - (Reg. Gen. n° 9255)

TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'. Atto Notaio [REDACTED] del 20-07-1988, rep.59096 con il quale la ditta [REDACTED] si trasforma in [REDACTED] e tra i beni posseduti vis sono un opificio industriale Fg.72 p.lla 307 e corte pertinenziale Fg.72 p.lle 312-314-305-313-316 + altri beni non oggetto della presente stima.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 1913 DEL 04-03-2005 - (Reg. Gen. n° 3131)

COMPRAVENDITA. Atto Notaio [REDACTED] del 07-02-2005, rep.127723/18082 con il quale il comune di Treia vende alla ditta [REDACTED] area sul quale è stato costruito un fabbricato Fg.72 p.lla 307 + altra area Fg.72 p.lla 473-474

TRASCRIZIONE CONTRO N° 5370 DEL 22-05-2006 - (Reg. Gen. n° 9200)

COMPRAVENDITA. Atto Notaio [REDACTED] del 19-05-2006, rep.74176/33078 con il quale la ditta [REDACTED] vende alla ditta [REDACTED] complesso immobiliare in [REDACTED] composto da opificio Fg.72 p.lla 307 sub.4 e p.lla 307 sub.5, nonché l'area censita con le p.lle 473-474.

TRASCRIZIONE A FAVORE N° 1700 DEL 19-07-2022 - (Reg. Gen. n° 9200)

ANNOTAMENTO A TRASCRIZIONE: Annotamento di **inefficacia totale** dell'atto di compravendita n. 5370 del 22-05-2015 a seguito di sentenza del Tribunale di Macerata n.1192/2015 del 31/10/2019. Con tale atti viene annullato l'atto di compravendita tra la ditta [REDACTED] in favore della ditta [REDACTED]

Ne consegue che sono state dichiarate nulle anche le due iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni e emesse a carico della ditta [REDACTED]

Con tale atto i beni sono, attualmente, di proprietà della ditta [REDACTED]

QUESITO 11) - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano **le seguenti iscrizioni pregiudizievoli.**

ISCRIZIONE N° 2432 del 22-05-2006 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 1.250.000,00 Capitale Euro 500.000,00 e della durata di anni 15

Reg. Part. 2432 - Reg. Gen. 9201 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

BENE: Quota intera su Opificio industriale in Treia censito al Fg.72 p.lla 307 sub. 4 e p.lla 307 sub.5 e su terreno Fg.72 p.lla 473-474

ISCRIZIONE N° 2433 del 22-05-2006 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 1.800.000,00
Capitale Euro 1.200.000,00 e della durata di mesi 123

Reg. Part. 2433 - Reg. Gen. 9201 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

BENE: Opificio industriale in Treia censito al Fg.72 p.lla 307 sub.4 e p.lla 307 sub.5

N.B.: In seguito alla inefficacia totale dell'atto di compravendita n.5370 del 22/05/2006 le suddette ipoteche risultano inefficaci.

Inoltre, sul bene, sono presenti anche i seguenti atti pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO N° 3071 DEL 07-04-2010 - (Reg. Gen. n° 3071)

DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI.

Domanda giudiziale dal fallimento [REDACTED] contro la ditta [REDACTED]
[REDACTED] e grava su quota intera di Opificio industriale in Treia censito al Fg.72 p.lla 307 sub. 4 e p.lla 307 sub.5 e su terreno Fg.72 p.lla 473-474

TRASCRIZIONE CONTRO N° 3164 DEL 15-04-2014 - (Reg. Gen. n° 4210)

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Sentenza emessa dal Tribunale ordinario sezione fallimentare di Ancona in data 31-03-2014 rep. 56/2014, a favore della "Massa Creditori del [REDACTED]

Nella nota non sono riportati i beni oggetto della dichiarazione di fallimento

TRASCRIZIONE CONTRO N° 9053 DEL 29-07-2022 - (Reg. Gen. n° 12309)

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. Sentenza emessa dal Tribunale ordinario di Macerata in data 03-06-2009 rep. 3868/2009, a favore della "Massa Creditori [REDACTED]

QUESITO 12) - Produrre l'Attestato di Prestazione Energetica .

Allo stato attuale il fabbricato rientra nella classe energetica "G" con 257,09 KWh/m² annui

QUESITO 13) - Precisare:

a – Per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;

Il terreno è attualmente allibrato al catasto terreni ma è parte della corte pertinenziale del fabbricato e, data la modesta entità della sua superficie – solo 250 mq. – non necessita del Certificato di Destinazione Urbanistica.

La circostanza che il terreno è ancora individuato al catasto terreni deriva dal mancato aggiornamento delle planimetrie catastali. Sarà necessario, quindi, redigere nuovo Tipo Mappale, nuovo accatastamento con elaborato planimetrico per includere detta area nella corte pertinenziale del fabbricato come, di fatto, è allo stato attuale.

b – Per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

Il fabbricato è, allo stato attuale, un fabbricato esclusivamente di tipo produttivo

La categoria catastale del fabbricato è quella di **“Opificio industriale – D/1”**

Con Osservanza

Macerata li, 23 Settembre 2022

Il CTU nominato

Geom. ADRIANO CARASSAI

