

che l'impianto di allarme con telecamere ad ottica variabile.

Il piano terra ed il piano primo del blocco Uffici, hanno chiaramente finiture più importanti, con la facciata continua quasi completamente a vetri ed alluminio che affaccia sulla zona verde della corte esterna. Scala esterna con balconcino posto al primo piano con ringhiera in acciaio cromato.

Si evita una puntuale descrizione degli ambienti in quanto verrà allegata una esauriente documentazione fotografica (**Allegato 2**).

Non si notano segni di umidità e gli ambienti risultano ben illuminati e arieggiati.

Un'ampia Reception con zona di attesa accoglie le persone, porte a vetro e pavimenti in resina. Controsoffittatura in doghe di alluminio ed impianto aria condizionata presente in tutti gli ambienti perfettamente funzionante. La divisione degli uffici è stata realizzata con pannelli in alluminio e vetro di buona fattura, i piani sono collegati da una scalinata interna in cemento armato rivestita con resina e con ringhiera in acciaio e vetro.

Per l'intero complesso è stato richiesto il rilascio del Certificato di Agibilità protocollato al numero 14672 del 19.07.2000 pratica 1F/00 ed integrazione protocollo 07441 dell'11 aprile 2001.

L'allaccio e lo scarico delle acque reflue alla pubblica fognatura è stato Autorizzato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare il 04.08.1999 con Prot. N. 09479.

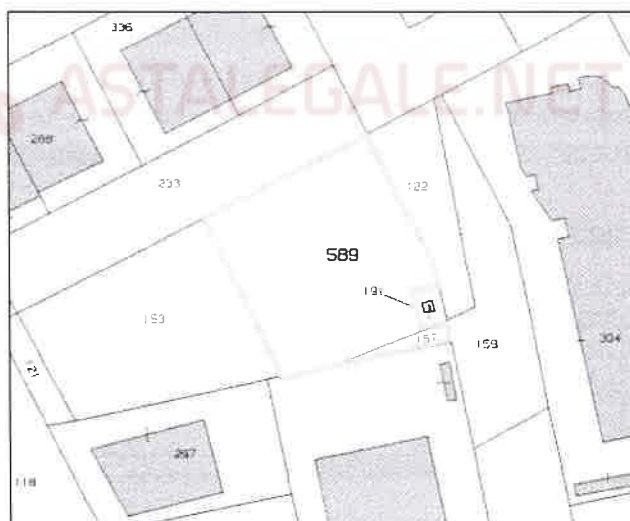
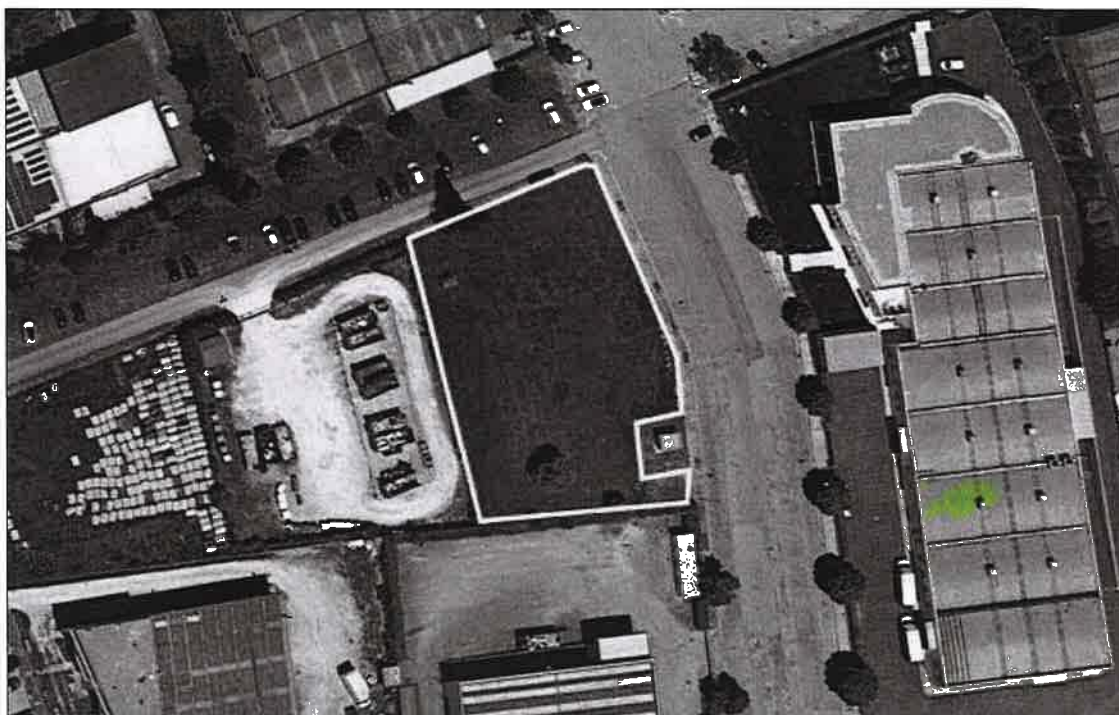
BENE 2 sito in Via Iachini angolo Via Alessandro Volta di Sant'Elpidio a Mare, Area urbana, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro: in piena proprietà alla società con sede in SANT'ELPIDIO A MARE Partita Iva (Vedi Atto di provenienza **Allegato 1**),

Foglio 1 particella 589. - Area urbana.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	1	589		Cens.	Zona	area urbana		2707 m ²	Catastale	
Indirizzo VIA ALESSANDRO VOLTA SNC.											

Foglio 1 particella 157. - Seminativo irriguo.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		
1	1	157		-	SEMIN	IRRIG	1	00	86		Dominicale	Agrario
											Euro 0,93	Euro 0,64
											L. 1.806	L. 1.247



CONFINI:

L'intero lotto confina a Nord con la particella 233 (Via Iachini) proprietà COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE e proseguendo in senso orario ad Est con le particelle 122, 191 e 159 (Via Alessandro Volta) proprietà COMUNE DI SANT'ELPIDIO A, a Sud con la particella 110 proprietà _____ con sede in SANT'ELPIDIO A MARE (AP) Partita Iva _____ Proprietà 1/1 e ad Ovest con la particella 153 proprietà COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, tutte del foglio 1.

Unità così composta:

Trattasi di un lotto di terreno di forma trapezoidale, dove un tempo insisteva un

fabbricato ora demolito, completamente recintato, pianeggiante e incolto. Sullo stesso insiste un piccolo accessorio a protezione di un pozzo. Il bene è stato acquistato dalla in data 15 aprile 2004 direttamente dal Comune di Sant'Elpidio a Mare per un'area con fabbricato da cielo a terra e piccolo appezzamento di terreno, inseriti in una lottizzazione regolarmente convenzionata. L'area, della consistenza di mq. 2.793,00 metri quadrati, 2.707,00 per la particella n. 589 e mq. 86,00 per la particella n. 157, è inserita nel Piano Regolatore del Comune di Sant'Elpidio a Mare approvato dal Consiglio Provinciale in data 17/12/2002 n. 211 in zona ZTI "Tessuto prevalentemente artigianale e industriale (art. 37 N.T.A.)" per la particella n. 157 e porzione della particella n. 589 (ex 19) e V "Verde pubblico (art. 28 N.T.A.)" per piccola porzione della particella n. 589 (ex 19), come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.06.2018 Prot. 016236.

BENE 3 sito in Via Leonardo da Vinci nn. 20/24 di Sant'Elpidio a Mare, Piano Seminterrato, Terra e Primo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:

in piena proprietà alla società I :on sede in SANT`ELPIDIO A MARE Partita Iva (Vedi Atto di provenienza Allegato 1),

Foglio 1 particella 108 sub 7. – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Foglio 1 particella 108 sub 10. – Opifici

Foglio 1 particella 108 sub 11. – Opifici

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	108	7			D/7				Euro 10.845,59 L. 21.000.000
2		1	108	10			D/1				Euro 51,65 L. 100.000
3		1	108	11			D/1				Euro 20,66 L. 40.000

Foglio 1 particella 108 sub 12. – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

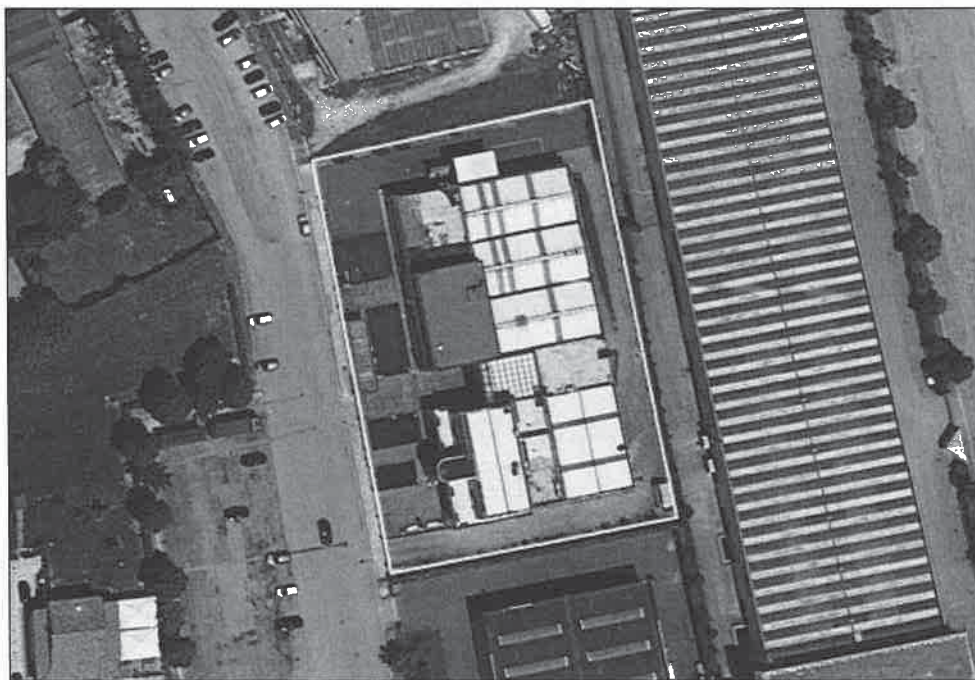
Foglio 1 particella 108 sub 14. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Foglio 1 particella 108 sub 15. - Uffici e Studi Privati.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	108	12			D/7				Euro 2.166,00
2		1	108	14			D/7				Euro 3.328,00
3		1	108	15			A/10	2	8 vani	Totale: 197 m ²	Euro 2.086,49

Foglio 1 particella 108 sub 16. - Uffici e Studi Privati.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	108	16			A/10	2	1,5 vani	Totale: 24 m ²	Euro 391,22





CONFINI:

La particella 108 confina a Nord con le particelle 178 e 155 proprietà Montefusco
Montefusco (AV) il 06/06/1940 c.f. Proprietà
1000/1000 e proseguendo in senso orario ad Est con la particella 110 proprietà
Sant'Elpidio a Mare (AP) Partita Iva
Proprietà 1/1, a Sud con la particella 109 proprietà
DI CON SEDE IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA CURIEL N.125 Partita
Iva Proprietà 1/1 e ad Ovest con le particelle 106 e 118 (Via
Leonardo da Vinci) proprietà COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, tutte del foglio 1.

Unità così composta:

- **Piano interrato** avente una superficie coperta tra blocco A e blocco B di circa mq. 1.768,00 avente destinazione di Magazzino/Fondaco.
- **Piano terra** avente una superficie coperta tra blocco A e blocco B di circa 1.624,00 metri quadrati con cabina Enel e centrale termica su corte pertinenziale, con destinazione Laboratorio per il blocco A e Area vendita Outlet, magazzino e ufficio per il blocco B.
- **Piano primo** avente una superficie coperta di circa 350,00 metri quadrati tra blocco A e blocco B collegati tramite cunicolo sopraelevato e di circa mq. 363,00 di terrazzi, con destinazione Uffici.

PERTINENZE: corte pertinenziale completamente recintata individuata con il subalterno 8 - Bene Comune non censibile ai sub 7 - 10 - 12 - 13 - 14 e 16 (Corte e Scala), adibita a parcheggio, area di manovra, carico e scarico e ubicazione attrezzature di servizio.

Bene comune non censibile, individuato con il subalterno 9, ai sub 10 e 11 (Locale Misure) e Bene comune non censibile individuato con il subalterno 17 ai sub 14 e 16 (Ingresso).

Non risultano assegnati millesimi di proprietà generale non essendo stato costituito nessun Condominio.

Si tratta di una un complesso immobiliare con destinazione d'uso principalmente industriale, dove si svolgono diverse attività come commercio all'ingrosso di articoli in ferro e in altri metalli calzature produzione e ingrosso vendita, la cui costruzione è iniziata nel 1989, posto in località denominata "Brancadoro" di Sant'Elpidio a Mare frazione Casette d'Ete, lungo la Strada Provinciale n. 8 Via Leonardo da Vinci. La zona, urbanizzata e situata in prossimità di altre attività artigianali ed industriali come che attribuiscono all'area un punto di riferimento del mercato locale, si sviluppa lungo una valle pianeggiante posta a soli 2 chilometri dall'imbocco della Superstrada Civitanova Marche-Foligno ed appena 8 chilometri dal Casello Autostradale della A14 di Civitanova Marche-Macerata.

La struttura in esame ha un'area completamente recintata con muretti in calcestruzzo con sovrastante rete a maglie metalliche e paletti in ferro per i lati non fronte strada, per la maggior parte protetta da siepe di alloro e muretto in calcestruzzo con griglia prefabbricata tipo Orsogril per il prospetto su Via Leonardo da Vinci.

L'opificio in esame, struttura prefabbricata per i piani fuori terra ed in opera per il piano interrato, si presenta con una forma a ferro di cavallo con diversi blocchi ed aree interne ben definite; questo ha consentito alla Società Pierre srl di poter affittare o concedere in comodato diverse aree dell'opificio senza creare interferenze nelle lavorazioni.

La corte esterna, destinata al parcheggio delle autovetture, al carico e scarico e al deposito di attrezzature (cassoni per rifiuti), è completamente pavimentata con betonella. Sulla stessa è presente una pesa a ponte installata a filo pavimento ma non funzionante e dismessa.

E' presente inoltre una cabina elettrica di Media e Bassa tensione a servizio della struttura, parte della quale concessa in uso all'Enel dal mese di luglio '98 e contraddistinta con il numero di concessione AP 68 T 280.

Come già accennato, gli accessi alla struttura sono in numero sufficiente per raggiungere le varie zone, dotati di ascensori e montacarichi, in particolare non passa inosservato il montacarichi presente nel fondaco del piano interrato.

La struttura è dotata di impianto d'allarme e telecamere esterne, inoltre gli infissi al piano terra sono tutti protetti da griglie in ferro antieffrazione.

Passando alla descrizione dei vari ambienti e partendo dal piano interrato, raggiungibile anche da una rampa esterna di pendenza pari a circa il 20%, troviamo un'ampia area destinata a magazzino/deposito di altezza contenuta pari a ml. 2,50/2,70. Tutto il piano risulta pavimentato con marmettoni in graniglia, molto deteriorato nella parte più soggetta al passaggio dei muletti, il solaio è prefabbricato con pannelli in Foro-Cap, dove sono ancorate tutte le Blindo per il passaggio di cavi e impianti. Essendo la costruzione frutto di vari ampliamenti, è presente una rampa in cemento che colma un piccolo dislivello tra i pavimenti di due blocchi.

La manutenzione dell'ambiente è carente anche per la stessa destinazione dei locali, areazione e illuminazione garantita da impianti, mentre quella naturale è carente.

Spostandoci verso l'ala Ovest, a ridosso delle scale che portano al piano superiore, troviamo una zona che è stata compartimentata e sono stati creati alcuni ambienti più protetti.

E' stato realizzato anche un piccolo ampliamento non riportato nei disegni di progetto.

Si evita una puntuale descrizione degli ambienti in quanto verrà allegata una esauriente documentazione fotografica.

Il piano terra, con prevalente destinazione a Laboratorio, ha una pavimentazione interna, ad esclusione dell'Outlet, in graniglia industriale e battuto di cemento rifinito al quarzo, infissi in alluminio con vetro semplice e portoni di ingresso in alluminio.

L'impianto di riscaldamento con termoconvettori, ricambio d'aria e raffrescamento garantiti da impianti posti sul solaio di copertura raggiungibile da una scalinata in ferro esterna posta sul lato Est.

Tutta l'ala Nord, quella prettamente industriale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, sarebbe necessaria una manutenzione ordinaria.

Lo spazio destinato ad Outlet, posto a Sud della struttura, si presenta in migliori condizioni di manutenzione, con pavimento in battuto di cemento rifinito al quarzo, pareti tinteggiate con movimento di colori, solai controsoffittati e dotati di un buon impianto di illuminazione, zona camerini e servizi ben collocata rispetto al negozio.

La zona deposito/magazzino è separata da una muratura in cartongesso.

Al piano primo, raggiungibile sia da scalinata lato Nord che da scalinata lato Sud, sono ubicati gli uffici direzionali e la sala modelleria.

Due ampie terrazze, in cattive condizioni di manutenzione che creano sicuramente problemi di infiltrazioni ai piani sottostanti, fanno da contorno all'intero piano primo collegato con una passerella chiusa con struttura in alluminio e vetro.

Diversa la tipologia di rifinitura dei due blocchi: la zona "Modelleria" ha una pavimentazione in granito, porte interne e infissi in alluminio e vetro, ambienti controsoffittati, pareti divisorie in alluminio e vetro, aria condizionata; la zona "Uffici" ha una pavimentazione in laminato simil legno, porte interne e infissi in alluminio e vetro, ambienti controsoffittati, pareti divisorie in alluminio e vetro, aria condizionata. I vani scala interni sono rifiniti con granito di buona fattura e ringhiera in alluminio.

Sono state recuperate alcune dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e la Richiesta di Certificazione di Agibilità per la Variazione dello spazio Outlet Protocollata in data 08.11.2012 al n. 25990.

BENE 4 sito in Via Sirtori angolo Via Fratelli Bandiera di Sant'Elpidio a Mare località Casette d'Ete, intero edificio da cielo a terra, con accesso dalla Via Fratelli Bandiera: **in piena proprietà** alla società . con sede in SANT'ELPIDIO A MARE Partita Iva (Vedi Atto di provenienza **Allegato 1**),

Foglio 25 particella 456 sub 18. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 19. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 20. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 21. - Uffici e Studi Privati.

Foglio 25 particella 456 sub 22. - In corso di costruzione.

Foglio 25 particella 456 sub 23. - Abitazione di tipo civile.

Foglio 25 particella 456 sub 24. - In corso di costruzione.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		25	456	18			C/1	6	20 m ²	Totale: 24 m ²	Euro 617,68
2		25	456	19			C/1	6	80 m ²	Totale: 92 m ²	Euro 2.470,73
3		25	456	20			C/1	6	36 m ²	Totale: 42 m ²	Euro 1.111,83
4		25	456	21			A/10	1	1 vani	Totale: 159 m ²	Euro 222,08
5		25	456	22			in corso di costruz.				
6		25	456	23			A/2	3	7 vani		Euro 274,76
7		25	456	24			in corso di costruz.				



CONFINI:

La particella 456 confina a Nord ed a Est con la Via Fratelli Bandiera, a sud con la particella 454 proprietà I d'altri e ad Ovest con la particella 458 proprietà

proprietà 1/3 ed altri, tutte del foglio 25.

Unità così composta:

- Piano terra avente una superficie coperta di circa 158,00 mq. composta da tre distinti ambienti con destinazione Negozio di cui uno solo dotato di servizio igienico.
- Piano primo avente una superficie coperta di circa 154,00 metri quadrati con destinazione Ufficio, con tre balconi per circa mq. 20 e di altezza interna pari a ml. 3,00, così composto: Open Space con camera, bagno e antibagno.
- Piano secondo: In corso di costruzione.
- Piano terzo e parte piano sottotetto avente una superficie coperta di circa 194,00 metri quadrati con destinazione Appartamento, con tre balconi per circa mq. 20 e di altezza interna pari a ml. 2,90 oltre a sottotetto così composto: Ingresso-Sala-Soggiorno, Cucina, due bagni, disimpegno e due camere al piano terzo - bagno e due camere al piano sottotetto.
- Piano terzo sottotetto (parte): In corso di costruzione.

PERTINENZE: Piccola corte esterna comune recintata e scala di collegamento ai piani senza individuazione catastale.

Millesimi di proprietà generale: non costituito condominio.

Si tratta di un intero edificio da cielo a terra elevato a quattro piani fuori terra e un piano sottotetto posto nel centro della frazione di Casette d'Ete in Comune di Sant'Elpidio a Mare. Costruzione iniziata nel 1965 e mai completata per quanto riguarda il piano secondo e parte del piano sottotetto.

Esternamente l'edificio, con rivestimento a faccia vista per i piani primo-secondo e terzo e in lastre di travertino per il piano terra, è situato ad angolo tra due vie comunali, completo in ogni sua parte, oggi risulta disabitato.

Il piano terra con destinazione Negozi è composto da tre unità catastali, anche se unite allo stato di fatto, parte pavimentate e parte con massetto di cemento.

Impiantistica essenziale e da adeguare in caso di affitto o occupazione dei locali.

Gli infissi sono in alluminio e le aperture sono datate di serrande in lamiera, parte motorizzate.

Il piano primo si compone di un ampio locale, con infissi in legno dotati di serrandine, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in granito con battiscopa in plastica, controsoffitti, porta di ingresso in legno non blindata, porte interne in legno tamburato, impianti tecnologici autonomi e per quanto potuto accertare a norma, termosifoni in ghisa.

Il piano secondo risulta ancora al grezzo, completo per la sola struttura esterna. La documentazione fotografica allegata descrive lo stato di fatto.

Il piano terzo con destinazione abitazione, completo e abitabile, è composto da un ampio salone con pavimento in marmo, infissi in legno con serrandine, pareti intonacate e tinteggiate. Anche se l'unità immobiliare è disabitata da diversi anni, non si notano segni di insalubrità o di cattiva manutenzione. Completa la zona giorno una cucina posta in prossimità dell'ingresso.

La zona notte, con stesse caratteristiche e finiture del soggiorno, è composta da disimpegno, due bagni e due camere.

Porta di ingresso in legno, porte interne tamburate, impianti autonomi, funzionanti

senza sovrastanti fabbricati, facente parte del comparto CA3-31-33-35, terreno della superficie complessiva di metri quadrati 6.377 distinto al N.C.T. del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 1 con le particelle: 18 - 152 - 160 - 161 e 182.

BENE 2 sito in Via Iachini angolo Via Alessandro Volta di Sant'Elpidio a Mare, Area urbana, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro: **in piena proprietà** alla società

STORIA CATASTALE E PROVENIENZA:

All'impianto meccanografico del 01/12/1976 l'originaria particella 18 del foglio 1 aveva una superficie di 19.800 mq. con qualità di Seminativo irriguo.

Con frazionamento in atti dal 13/03/1991 la particella 18 del foglio 1 viene ridotta nella sua consistenza a mq. 1.824,00 con la qualità sempre di Seminativo irriguo generando inoltre le particelle 153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165 e 166.

La generata è particella n. 157 diventa un Seminativo Irriguo di mq. 95.

Con tipo mappale del 16/12/1991 n. 51636 la particella 157 cambia nella consistenza e passa a mq. 86,00 variando la particella 19.

All'impianto meccanografico del 01/12/1976 la particella 19 del foglio 1 risultava un Fabbricato Rurale con superficie di 3.580 mq.

Con frazionamento in atti dal 31/01/1990 n. 3286, la particella 19 del foglio 1 viene ridotta nella sua consistenza a mq. 2.275,00 con la qualità sempre di Fabbricato Rurale variando anche le particelle 122 e 123.

Con tipo mappale del 16/12/1991 n. 51636 la particella 19 cambia ancora nella consistenza e passa a mq. 2.707.

Con tipo mappale n. AP0160880 del 11/11/2003 la particella 19 passa ad Ente Urbano.

Con Variazione del 07/08/2018 per Demolizione Totale di Fabbricato, protocollo n. AP0060535 la particella 19 varia nella Categoria diventando un'area urbana di mq. 2.707,00 e assume il nuovo numero di particella 589.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Renato Marconi in data **15.04.2004** rep. 95352/14612, registrato a Fermo il 23.04.2004 al n. 935, il Comune di Sant'Elpidio a Mare nella persona della Dr.ssa Perticarini Tiziana, vende e trasferisce a favore della società on sede in Sant'Elpidio a Mare, al prezzo di €. 332.341,14, il seguente immobile:

- Fabbricato da cielo a terra con corte annessa di circa mq. 2707 fra coperti e scoperti e piccolo accessorio fatiscente, il tutto con ingresso da Via Iachini angolo Via Volta, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 1 con la particella 19 Via Volta piani T-1, categoria A/3, classe 4 vani 9,5 superficie catastale mq. 258.

- Piccolo appezzamento di terreno della complessiva superficie catastale di mq. 86 riportato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 1 on la particella 157.

BENE 3 sito in Via Leonardo da Vinci nn. 20/24 di Sant'Elpidio a Mare, Piano Seminterrato, Terra e Primo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:
in piena proprietà alla società

STORIA CATASTALE E PROVENIENZA:

All'impianto meccanografico del 01/12/1976 l'originaria particella 42 del foglio 1 aveva una superficie di 15.200 mq. con qualità di Seminativo irriguo arboreo.

Con frazionamento in atti dal 20/11/1990 n. 13.4/1976 la particella 42 del foglio 1 viene ridotta nella sua consistenza a mq. 10.230,00 con la qualità sempre di Seminativo irriguo arboreo variando inoltre le particelle 75 e 76.

Con frazionamento in atti dal 20/11/1990 n. 32.3/1986 la particella 42 del foglio 1 cambia sia nell'identificativo che nella sua consistenza diventando la n. 108 di mq. 1.005 con la qualità sempre di Seminativo irriguo arboreo variando inoltre le particelle 42 - 106 - 107 e 109.

Con variazione d'ufficio del 26/09/1994 e tipo mappale del 25/07/1996 n. 1986.1/1996, la particella n. 108 passa ad Ente Urbano di superficie pari a mq. 1.768 inglobando la particella n. 141.

Con variazione geometrica del 25/07/1996 e tipo mappale del 14/07/1998 la particella **108** cambia nella consistenza e passa a mq. **3.954,00** inglobando le particelle 107-140-119-156-184-188 e 189.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Dott. Proc.

in Sant'Elpidio a Mare, in data **02.09.1988** rep. 972/65, Registrato a Fermo il 06.10.1988 al n. 1438/1V, il Signor _____ nella sua qualità di Sindaco pro tempore del Comune di Sant'Elpidio a Mare, vende e trasferisce a favore del Signor _____ quale titolare della ditta omonima, per Lire 30.000 al mq. e cioè per complessive Lire 53.040.000 il seguente immobile:

Appezamento di terreno di circa mq. 1.768 in Sant'Elpidio a Mare, località Brancadoro, frazione Casette d'Ete, appartenente al comparto CA2-03 distinto al Catasto Rustico del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 1 con le particelle: 108 (ex 42/d) e 141 (ex 45/e).

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Renato Marconi in data **10.04.2003** rep. 93481/14114, registrato a Fermo il 24.04.2003 al n. 815, il Signor _____ legale rappresentante della Società _____ vende e trasferisce a favore della società _____ con sede in Sant'Elpidio a Mare, al prezzo di €. 2.300.000, il seguente immobile:

- Fabbricato da cielo a terra con corte annessa, il tutto riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al foglio 1 con le particelle:

- 108 sub 2 piani T-1 categoria A/10 classe 1 vani 11,5;
- 108 sub 3 piani S1-T categoria D/7;
- 108 sub 4 piano T categoria A/10 classe 1 vani 2,5;
- 108 sub 5 piani S1-T categoria D/7;
- 108 sub 6 piano T categoria D/7;

- 108 sub 7 piani S1-T-1 categoria D/7 superficie catastale 2.530 mq;
- 108 sub 10 piano T categoria D/1;
- 108 sub 11 piano T categoria D/1.

BENE 4 sito in Via Sirtori angolo Via Fratelli Bandiera di Sant'Elpidio a Mare località Casette d'Ete, intero edificio da cielo a terra, con accesso dalla Via Fratelli Bandiera: **in piena proprietà** alla società con sede in SANT'ELPIDIO A MARE Partita Iva

STORIA CATASTALE E PROVENIENZA:

All'impianto meccanografico del 01/12/1976 la particella 456 del foglio era un Fabbricato Urbano d'Accertamento con superficie di mq. 270.

Con Variazione d'Ufficio n. 18.3/1997 in atti dal 30.09.1994 la particella 456 passa ad Ente Urbano, conservando lo stesso identificativo, cambiando consistenza in mq. 220 e variando inoltre la particella 1027.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio dott. Mario Danielli di Fermo in data **10.02.1987** rep. 26080/9875, registrato a Fermo il 02.03.1987 al n. 760, le Signore vendono e trasferiscono a favore della società con sede in Sant'Elpidio a Mare, al prezzo di lire 105.000.000, il seguente immobile:

Fabbricato urbano da cielo a terra in Sant'Elpidio a Mare, frazione Casette d'Ete, angolo Via F.lli Bandiera e Via Sirtori, così composto:

- Particella 456/1 classe 6 mq. 40;
- Particella 456/2 classe 6 mq. 19;
- Particella 456/3 classe 5 mq. 35;
- Particella 456/4 classe 4 mq. 53.
- Piano primo, secondo, terzo e quarto (o sottotetto) tutti ancora allo stato grezzo e individuati con le particelle 456/d, 456/e, 456/f e 456/g del foglio 25.

Vengono allegati Elaborati Planimetrici dove recuperati, Visure Storiche catastali e Planimetrie catastali (**Allegato 3**):

3 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

La destinazione urbanistica relativa alle particelle 157 e 589 (ex 19), prevista nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Atto del Consiglio Provinciale n. 211 del 17/12/2002, come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 016263 del 29/06/2018, è la seguente (**Allegato 4**):

Foglio	Particella	Destinazione Strumento Urbanistico Vigente
1	157	Tessuto prevalentemente artigianale ed industriale ZTI
1	589 porz. 589 porz.	Tessuto prevalentemente artigianale ed industriale ZTI V - Verde Pubblico



 ASTALEGALE.NET

luglio 2000. Tale richiesta è stata una volta sospesa per richiesta di integrazioni, pervenute in data 11 aprile 2001 protocollo n. 07441.

BENE N. 2			
IMMOBILE IDENTIFICATO CON LE PARTICELLE 157 E 589 FOGLIO 1			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
03/11	22728/2010	13.01.2011	Permesso di Costruire per Demolizione di Edificio in Via Alessandro Volta

BENE N. 3			
IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 108 FOGLIO 1			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
4629	2906-140/89	10.10.1989	Concessione edilizia per Costruzione di edificio ad uso commerciale e produttivo rilasciata a nome di
10765	14/a-90	15.12.1990	Concessione Edilizia per modifica progetto per la costruzione di fabbricato ad uso produttivo rilasciata a nome di
7389	72/94	06.09.1994	Concessione edilizia per ampliamento fabbricato ad uso produttivo rilasciata a nome c
14152	93/97	06.10.1997	Concessione edilizia per Costruzione di Cabina Elettrica rilasciata a nome di F
116/03	23150	26.11.2003	Opere di manutenzione straordinaria - Modifiche interne con Cambio di destinazione e realizzazione di pergola/pensilina rimovibile presentata a nome di
103/04	23699	17.11.2004	D.I.A. per Variante al D.I.A. prot. 23150 per Modifiche Interne con diversa superficie di Cambio di Destinazione.
73/12	1033/2012	23.07.2012	Permesso di Costruire per Completamento Lavori con Varianti, autorizzati con DIA n. 103/04

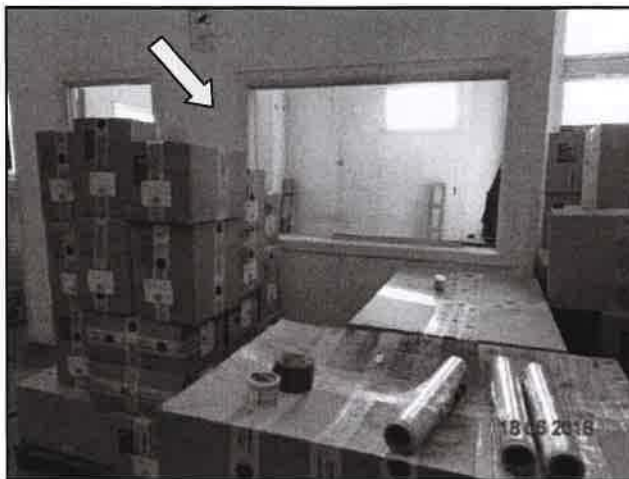
Per quanto riguarda l'agibilità della struttura, è stata rintracciata l'Autorizzazione Pratica n. 02/91 del 11.06.1991 e la Richiesta di Certificazione di Agibilità per la Variazione dello spazio Outlet Protocollata in data 08.11.2012 al n. 25990.



ASTALEGALE.NET

ASTALEGALE.NET

1.5 - **Modifiche interne al piano terra** (realizzazione di tramezzi per costruzione di vani e parete divisoria capannone).

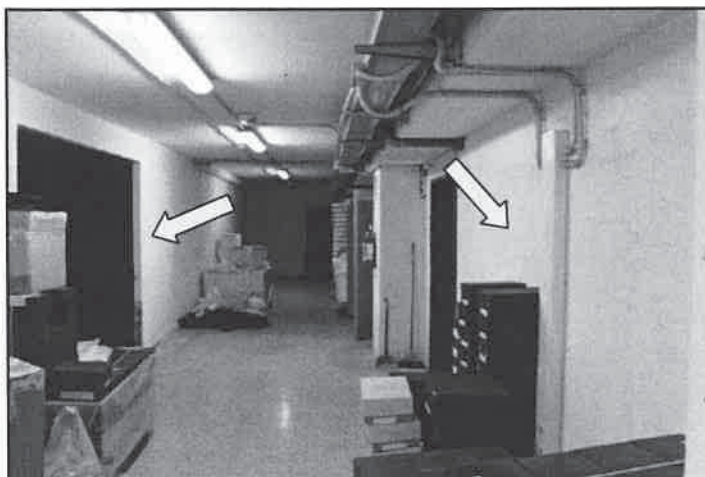


BENE n. 2

Nessuna difformità riscontrata.

BENE n.3

3.1- **Modifiche interne al piano interrato**



3.2 - Realizzazione di locale tecnico al piano interrato



3.3 - Cambio di destinazione d'uso al piano primo



Si precisa, per questa difformità, che subito dopo l'acquisto della struttura, la Società chiese con DIA del 18/12/2003 prot. 23150 un cambio di destinazione d'uso del piano primo, di fatto mai realizzato.

Nelle pratiche successive, il progettista ha sempre indicato come stato di fatto lo stato autorizzato, mentre andava presentata nuova pratica edilizia per ritornare allo stato pregresso.

BENE n.4

4.1- Modifiche interne al piano primo (demolizione di tramezzi).



SANATORIA

- Tutte le opere dal punto 1.1 al punto 4.1, sono sanabili ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto conformi ai parametri urbanistico-edilizi prescritti, presentando una SCIA in sanatoria, per ogni posizione, subordinatamente al pagamento di un'oblazione pari ad €. 1.000 oltre agli oneri per l'istruttoria della pratica.

Calcolo approssimativo oneri per sanatorie e regolarizzazione difformità:

Per le opere difformi non valutabili in termine di superficie o di volume, relative alle modifiche interne, alle modifiche prospettiche, alla realizzazione di volumi tecnici, la regolarizzazione di tali difformità prevede un'istanza mediante la presentazione di una domanda in Sanatoria sostenendo un costo per oblazione pari ad €. 1.000,00 (oblazione) oltre ai diritti di segreteria €. 100,00 e 2 marche da bollo da €. 16,00. Oltre chiaramente all'onorario per il Tecnico.

1. Regolarizzazione difformità (BENE 1):

- Presentazione di SCIA in Sanatoria

Spese tecniche (rilievo completo, progettazione, ecc..)	€. 5.000,00
Oneri comunali	€. 1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
Sommano	€. 6.132,00

2. Regolarizzazione difformità (BENE 3):

· Presentazione di SCIA in Sanatoria

Spese tecniche (rilievo completo, progettazione, ecc..)	€. 5.000,00
Oneri comunali	€. 1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
Sommano	€. 6.132,00

3. Regolarizzazione difformità (BENE 4):

· Presentazione di SCIA in Sanatoria

Spese tecniche (rilievo completo, progettazione, ecc..)	€. 1.000,00
Oneri comunali	€. 1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
Sommano	€. 2.132,00

ACCATAMENTO:

L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Per gli immobili oggetto di perizia (BENE 3 e BENE 4) tale obbligo sussiste e pertanto, avendo riscontrato modifiche interne e/o ampliamenti/demolizioni che ne modificano la consistenza, sarà necessario procedere ad una variazione catastale per quanto riguarda la presentazione di nuove planimetrie.

Si ipotizza un costo totale della variazione (comprensiva di rilievi metrici e topografici, disegni, tasse catastali, ecc.) pari a:

BENE N. 3 **€. 1.500,00**

BENE N. 4 **€. 1.000,00**

- che gli immobili non sono riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali o paesaggistici.

8 INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Per tutti i beni periziati non risulta costituito nessun Condominio non essendoci le condizioni di Legge e pertanto non risultano esserci spese condominiali ordinarie e/o straordinarie deliberate e/o cause in corso.

9 VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La **superficie esterna lorda (SEL)** commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici (**Allegato 10**), i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98)* ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi.

pertanto si ottengono i seguenti parametri:

BENE 1 sito in Via Alessandro Volta n. 414 di Sant'Elpidio a Mare, Piani Sottostrada, Terra e Primo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:

Foglio 1 particella 304. -

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Deposito	NO	S1	2.390,00	60%	1.434,00
	2	Deposito	NO	S1	540,00	60%	324,00
	3	Laboratorio	SI	T	2.340,00	100%	2.340,00
	4	Uffici	NO	T	485,00	150%	727,50
	5	Cabina-centrale termica	NO	T	a corpo		-----
	6	Uffici	NO	1°	492,00	150%	738,00
	7	Balconi	NO	1°	43,00	30%	12,90
	8	Corte esclusiva	NO	T	2.340,00 1.130,00	10% 2%	234,00 22,60
						Totale	5.833,00

La Superficie dell'intero immobile quale somma delle superfici dei diversi piani, misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda), misura complessivamente mq. 6.247,00 ad esclusione di balconi, Cabina centrale elettrica, Corte esclusiva.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 5.833,00.

BENE 2 sito in Via Iachini angolo Via Alessandro Volta di Sant'Elpidio a Mare, Area urbana, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:

Foglio 1 particella 589. - Area urbana.

Foglio 1 particella 157. - Seminativo irriguo.

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
2	1	AREA EDIFICABILE	SI	T	2.793,00	-----	2.600,00
						Totale	2.600,00

La Superficie dell'area edificabile, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, misura mq. 2.793,00, a detrarre piccola area destinata a Verde valutata in mq. 193,00. Superficie commerciale mq. 2.600,00.

BENE 3 sito in Via Leonardo da Vinci nn. 20/24 di Sant'Elpidio a Mare, Piano Seminterrato, Terra e Primo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:

Partita Iva

Foglio 1 particella 589. - Area urbana.

Foglio 1 particella 157. - Seminativo irriguo.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie MQ.	€. / MQ.	TOTALE €.
2	TERRENO EDIFICABILE	2.600,00	90,00	234.000,00
			Totale	234.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. **234.000,00.**

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE DUE **€. 234.000,00**

(Euro duecentotrentaquattromila/00)

BENE 3 sito in Via Leonardo da Vinci nn. 20/24 di Sant'Elpidio a Mare, Piano Seminterrato, Terra e Primo, con accesso dalla Strada Provinciale n. 8 Zona Industriale Brancadoro:
in piena proprietà alla società

Foglio 1 particella 108 sub 7. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Foglio 1 particella 108 sub 10. - Opifici

Foglio 1 particella 108 sub 11. - Opifici

Foglio 1 particella 108 sub 12. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Foglio 1 particella 108 sub 14. - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Foglio 1 particella 108 sub 15. - Uffici e Studi Privati.

Foglio 1 particella 108 sub 16. - Uffici e Studi Privati.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie Virtuale MQ.	€. / MQ.	TOTALE €.
3	OPIFICIO INDUSTRIALE	3.578,00	426,00	1.524.228,00
	Cabina-centrale termica	a corpo		80.000,00
			Totale	1.604.228,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra

calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 426,00.
Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 1.604.228,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Presentazione di SCIA in Sanatoria

Spese tecniche (rilievo completo, progettazione, ecc..)	€. 5.000,00
Oneri comunali	€. 1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 132,00
	<u>€. 6.132,00</u>

Accatastamento €. 1.500,00

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 7.632,00. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 423,87**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 1.597.000,00** in c.t.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE TRE €. 1.597.000,00

(Euro unmilioneacinquecentonovantasettemila/00)

BENE 4 sito in Via Sirtori angolo Via Fratelli Bandiera di Sant'Elpidio a Mare località Casette d'Ete, intero edificio da cielo a terra, con accesso dalla Via Fratelli Bandiera: **in piena proprietà alla società**

Foglio 25 particella 456 sub 18. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 19. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 20. - Negozi e Botteghe.

Foglio 25 particella 456 sub 21. - Uffici e Studi Privati.

Foglio 25 particella 456 sub 22. - In corso di costruzione.

Foglio 25 particella 456 sub 23. - Abitazione di tipo civile.

Foglio 25 particella 456 sub 24. - In corso di costruzione.

Unità	DESTINAZIONE	Superficie Virtuale MQ.	€. / MQ.	TOTALE €.
4	FABBRICATO CIELO-TERRA	581,00	895,00	519.995,00
			Totale	519.995,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra

calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 895,00.
Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 519.995,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Presentazione di SCIA in Sanatoria

Spese tecniche (rilievo completo, progettazione, ecc..)	€.	1.000,00
Oneri comunali	€.	1.000,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€.	132,00
Sommano	€.	<u>2.132,00</u>

Accatastamento €. 1.000,00

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad €. 3.132,00. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad €. **889,61**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €. **517.000,00** in c.t.

VALORE DA ATTRIBUIRE AL BENE QUATTRO €. 517.000,00

(Euro cinquecentodiciasettemila/00)

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Commissario Giudiziale Dott. Daniele Macchini nella Procedura di Concordato Preventivo della ditta _____ enuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità della Società _____ con sede in Sant'Elpidio a Mare Via Alessandro Volta n. 414 nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuati e descritti nel corpo della perizia, in totali €. **5.530.000,00** (euro cinquemilionicinquecentotrentamila/00).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto Perito Stimatore rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti posti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

ALLEGATI PARTE SECONDA

1. **Atti di provenienza**
2. **Documentazione fotografica**
3. **Documentazione catastale**
4. **Certificato di Destinazione Urbanistica**
5. **Richieste Enti**
6. **Pratiche Edilizie**
7. **DVR**
8. **Contratti**
9. **Ispezioni Ipotecarie**
10. **Planimetrie misure campione**

Porto Sant'Elpidio 27.08.2018



IL TECNICO
(Geom. Roberto Carafa)