



Roberto Carafa

TRIBUNALE DI FERMO

Concordato Preventivo n° 6/2013 della società "FAAM SpA in liquidazione" con sede in Monterubbiano Via Monti n° 13 partita iva 00419270442, procedura dichiarata aperta con decreto cron. n. 2054/2013 dell'8.10.2013.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angelica Capotosto.

Tecnico Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

OGGETTO: Descrizione e stima degli immobili della Ditta FAAM Spa con sede in Monterubbiano Via Monti n. 13.

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto, con studio in Porto Sant'Elpidio Via Volturmo n. 54, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Illustrissimo Signor Giudice Delegato che lo ha nominato Tecnico Estimatore con provvedimento emesso in data 18.10.2013 cron. n. 2126/2013.

Prestato il giuramento di rito in data 23.10.2013 ed espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA

INDICE:

A.	Premessa	
	pag. 2	B.
	Quesiti	
	pag. 2	
1	Descrizione diritti debitore	pag. 3
2	Individuazione degli immobili.....	pag. 12
3	Verifica corrispondenza dati	pag. 30
4	Iscrizione e trascrizione	pag. 30
	Elenco dei comproprietari	pag. 40
	Elenco domande giudiziali	pag. 40
	Storia catastale immobili	pag. 42
	Utilizzazione urbanistica	pag. 46
	Regolarità edilizia	pag. 47
5	Situazione ambientale	pag.
50	11-12 Stato degli immobili	pag.
53	13- Vincoli	pag.
54	14-15 Divisibilità lotti	pag.
54		

1

A. PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura di concordato preventivo lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
 - che in data 24.10.2013 il Commissario Giudiziale depositava, dopo richiesta dei periti nominati, istanza di proroga per il deposito delle relazioni in ragione della complessività degli accertamenti agli stessi demandati;
 - che nella stessa data veniva concessa la proroga richiesta e rinviata l'adunanza dei creditori avanti al Giudice Delegato, già fissata per il 12.11.2013, all'udienza del 25.02.2014;
 - che sempre in data 24.10.2013 iniziavano le operazioni peritali e la prima ricognizione dei cespiti che continuava in data 31.10.2013;
 - che in data 24.10.2013 veniva presa visione del Fascicolo 6/2013 depositato presso il Tribunale di Fermo;
 - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
 - che ha proceduto alla valutazione dei beni;
- tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

B. QUESITI:

1. Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al fallito nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);
2. Individuazione degli immobili e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);
3. Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi, avendo cura di precisare se sussista conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, come previsto dal comma 14 dell'art. 19 del d.l. 31/05/2010 n° 78 che ha introdotto il comma 1-bis all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n° 52 sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei registri immobiliari. In caso negativo, l'esperto indicherà i costi per l'allineamento catastale;
4. Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni gravanti sull'immobile;
5. Elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati;
6. Elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;
7. Descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile, avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;
8. Produzione di certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;
9. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probalistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscono più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso,

- ammontare dell'oblazione versata con prova del relativo versamento (bollettini e ricevute);
10. Situazione ambientale. Indicazione di eventuali opere di bonifica ambientale con specificazione degli eventuali rifiuti tossici e nocivi da smaltire, nonché dei prevedibili costi di smaltimento;
11. Accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato), con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti e acquisiti presso uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;
12. In caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;
13. Accertamento - con acquisizione della relativa documentazione- dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di in edificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), specificando quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
14. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 cpc e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze - garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nell'ipotesi di formazione di più lotti si proceda all'individuazione delle parti condominiali evidenziando la necessità, se del caso, di costruire eventuali servitù individuando fondo servente e dominante;
15. Nel caso di vendita di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima);
16. Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica e per l'allineamento catastale;

DESCRIZIONE DIRITTI DEBITORE.

- 1 - Alla data odierna i beni oggetto di concordato preventivo appartengono in piena proprietà alla società **FAAM Spa** con sede in Monterubbiano (FM) Via Monti n. 13 Partita Iva 00419270442 (Vedi Atti di provenienza **Allegato 1**)

LOTTO 1

Immobile A – Foglio 14 particella 11 sub 3.-

Con pubblico atto del Dott. Giuseppe Carrioli Notaio in Porto Sant'Elpidio in data 9/2/1980 rep. n. 198540 il Signor ***** vendette alla Società FAAM *** sas la particella 11 del Foglio 14 di mq. 235.

LOTTO 2

Immobile B – Foglio 13 particella 128 sub 6.-

Con atto di Compravendita a rogito notaio Walter Fileni di Porto San Giorgio in data 24.11.1988 rep. 62296/8267, la società FASHION CLOGS sas, vende e trasferisce a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Manufatto (capannone) artigianale in Monterubbiano, non censito né denunciato in catasto, edificato su porzione di terreno descritto al foglio 13 particella 128 e particella 130 della superficie di mq. 3.340.

Immobile B.1 –

Foglio 13 particella 62–82–126–129 e 130.–

Con atto giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa (Soggetti esegutati *****) i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio 13 particella 62 di ha 00.32.40, particella 68 di ha 00.58.70 e 82 di ha 00.18.30.

Con atto giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa (Soggetti esegutati *****) i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio 13 particella 126 di ha 00.23.70, particella 127 di ha 00.40.10, particella 129 di ha 00.20.10. Al Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 149 Natura D/7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali.

Immobile B.2 – **Foglio 14 particella 9 e 197.–**

Con atto di Compravendita a rogito notaio Mario Danielli di Fermo in data 04.12.1987 rep. 27845/10385, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Terreno con entrostante fabbricato elevato a due piani fuori terra e realizzato per la sola parte strutturale in Monterubbiano, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio 14 part. 9 e 10 della superficie di mq. 7.400.

B.2

LOTTO 3

Immobile C – **Foglio 15 particella 283 sub 2.–**

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 30.05.1996 rep. 60653, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Terreni in Monterubbiano, descritti al catasto terreni al Foglio 15 con le particelle 2 della superficie di ha 00.83.79, 184 della superficie di ha 00.94.85, 185 della superficie di ha 00.11.87, 186 della superficie di ha 00.09.50 e 188 della superficie di ha 00.07.00.

LOTTO 4

Immobile D – **Foglio 22 particella 285 sub 7 – 10 e 14.–**

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 03.06.2000 rep. 67518, il Signor ***** vende e trasferisce a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio 22 con la particella 285 subalterni 7 Categoria C/1 consistenza mq. 124 – 8 Categoria C/1 consistenza mq. 27 – 9 Categoria C/2 consistenza mq. 39 e 10 Categoria D/2.

Immobile E. -

Foglio 22 particella 263 sub 3 ~ 264 sub 7 e 264 sub 8 -

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 06.08.2001 rep. 70299, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio 22 con la particella 263 subalterno 1 Categoria A/2 consistenza 9,5 vani graffata con la particella 459 e subalterno 2 Categoria A/3 consistenza 2 vani.

- 2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Monterubbiano, Via Monti n.13 e di proprietà della Società **FAAM S.P.A.** con sede in Monterubbiano c.f. 00419270442

- Terreni per complessivi metri quadrati 16.455,00 così individuati:

- Foglio 13 part. 126 di Ha 0.23.70 Bosco Ceduo di classe 2
- Foglio 13 part. 129 di Ha 0.20.10 Pascolo di classe 1
- Foglio 13 part. 62 di Ha 0.32.40 Bosco Ceduo di classe 2
- Foglio 13 part. 82 di Ha 0.18.30 Pascolo di classe 1
- Foglio 13 part. 130 di Ha 0.14.10 Pascolo di classe 1
- Foglio 14 part. 197 di Ha 0.15.75 Seminativo di classe 4
- Foglio 14 part. 9 di Ha 0.40.20 Incolto Produttivo di classe U

- Enti Urbani

- Foglio 13 particella 128 sub 6 Categoria D/7
- Foglio 14 particella 11 sub 3 Categoria D/1
- Foglio 15 particella 283 sub 2 Categoria D/7
- Foglio 22 particella 263 sub 3 graffata con la particella 264 sub 7
Categoria A/2
- Foglio 22 particella 264 sub 8 Categoria A/3
- Foglio 22 particella 285 sub 7 Categoria C/1
- Foglio 22 particella 285 sub 10 Categoria D/2
- Foglio 22 particella 285 sub 14 Categoria C/2

Brevi cenni sulla Società FAAM Spa.

La FAAM nasce nel 1974, iniziando l'attività a livello artigianale nella produzione di accumulatori al piombo per avviamento dei motori termici, attraverso l'assemblaggio di semilavorati di fornitura esterna. Nel 1978 la FAAM si trasforma in s.a.s..

Gli anni ottanta rappresentano il periodo della maggiore crescita dell'Azienda. All'inizio del decennio si realizza la prima parte dell'attuale complesso. Cessano gli acquisti di semilavorati. Nel 1983 avviene la trasformazione in Società per Azioni ed inizia la produzione delle batterie a ciclo completo. La gamma produttiva si amplia in

misura adeguata a soddisfare qualsiasi esigenza applicativa per quanto riguarda le batterie di avviamento e nautica.

Nel 1990, dopo i necessari studi e sperimentazioni, inizia la produzione e commercializzazione delle batterie industriali; si completa pertanto la gamma necessaria per soddisfare qualsiasi esigenza applicativa.

Nel 1995 si realizza una parziale riorganizzazione del layout aziendale e vengono acquistati nuovi impianti per la produzione, il cui funzionamento entra a regime nel 1996.

Nel 1997 si realizza un nuovo reparto per la formazione di batterie di avviamento, il cui funzionamento entra a regime nel mese di ottobre 1997.

Dal 2000 la FAAM ha realizzato una nuova attività di produzione costituendo una nuova società da lei partecipata che si occupa della progettazione, realizzazione e commercializzazione di veicoli a propulsione ecologica, la E.V.F. S.p.A.

L'attuale gamma di prodotto compendia autocarri e veicoli elettrici (utilizzati dagli enti pubblici per la raccolta della nettezza urbana, per la distribuzione della posta, per l'attività di giardinaggio pubblico, ecc.), scooter e biciclette a propulsione elettrica. Dal 1999 ha allargato la produzione di batterie industriali realizzando un nuovo insediamento produttivo a Monte S'Angelo (FG), la I.B.F. S.p.A..

Dopo un decennio di crescita pressoché ininterrotta, dal 2000 si è attivata nell'applicazione della tecnologia Fuel Cell e nel campo dei trasporti per gli usi stazionari, raggiungendo traguardi importanti nella realizzazione di veicoli ad idrogeno (quali lo Smile Fuel Cell utilizzato nelle Olimpiadi di Pechino 2008 per la rilevazione delle polveri sottili all'interno dei parchi olimpici). Da tempo impegnato nel progetto "Innovation in Energy", inteso come lo sviluppo di soluzioni integrative/alternative di risparmio energetico nel rispetto dell'ambiente, la FAAM ha realizzato sistemi di accumulo di energia innovativi. Nel 2007, in collaborazione con l'Università Politecnica delle Marche, ha brevettato un sistema di batteria e carica-batteria in grado di produrre il 27% di risparmio energetico. Nel 2009 grazie al know-how acquisito con l'oramai ventennale esperienza nel settore delle Batterie e dei Veicoli elettrici, FAAM ha realizzato propri BMS (Battery Management Systems), Sistemi di Gestione di Energia delle batterie al Litio, che oltre a garantire la massima affidabilità della batteria permettono di ottenerne il massimo rendimento con elevati standard di sicurezza. Ma gli ultimi esercizi finanziari facevano registrare una brusca ed imprevedibile battuta d'arresto, con un crollo del fatturato del 30% e la sospensione e revoca degli affidamenti concessi dalle banche che decidevano così di cautelarsi.

In data 15 febbraio 2013, la FAAM veniva messa in liquidazione ed in data 26 febbraio 2013, con contratto notaio Alessandro Mori di Fermo rep. 16700, racc. 6949, veniva stipulato con il Gruppo Seri, tramite il veicolo societario FIB srl di San Potito Sannitico, un Contratto di Affitto di Azienda.

Descrizione degli immobili.

La ditta FAAM S.p.A., costituita da tre corpi di fabbrica principali, occupa una superficie complessiva di circa 5.000 mq.

L'area sulla quale essa sorge, posta a quota 460 mt. circa s.l.m., è situata nella porzione orientale del territorio comunale, su un ripiano morfologico posto sulla sinistra idrografica della Valle dell'Aso, tra le vallate del fiume Ete Vivo a Nord e quello dell'Aso a Sud ed a circa 10 km. dal mare Adriatico.

Entro un chilometro di distanza dal sito industriale, sono presenti isolate case di civile abitazione ed il centro abitato di Moresco, corsi d'acqua (fiume Ete ed Aso), terreni agricoli, strade comunali e provinciali.



- Descrizione dell'Immobile A

Il Blocco A edificato sulla **particella 11** del foglio **14** è composto da cinque distinte porzioni immobiliari sviluppatesi a partire dal 1974 e, tramite diversi interventi edilizi, ampliate fino ad arrivare alla consistenza attuale.

I vari titoli edilizi sono elencati nell'apposita sezione della presente relazione (**Allegato 2**).

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato e i tamponamenti sono in cls vibro compresso. Gli spazi produttivi e i magazzini presentano finiture di tipo industriale con rivestimenti e impianti specifici per i singoli ambienti di lavorazione. Gli uffici presentano invece finiture di tipo civile.

Una parte del complesso è stato ampliato nel 2005, con struttura isolata dalla esistente da giunto di dilatazione; le fondazioni dell'ampliamento sono del tipo profondo su pali in c.a., la struttura portante in elevazione è su pilastri e travi in ferro, precisamente i pilastri sono con profilo quadrato 220x220x6,3, mentre le travi principali sono di due sezioni, HE200A e HE160M; i solai sono costituiti da lamiera grecata autoportante e calcestruzzo con rete metallica.

Con doppio accesso dalla via Monti, il lotto risulta recintato e incassato rispetto alla quota stradale ed è la parte più vecchia dell'intera struttura.

Esternamente gli edifici si presentano con forme squadrate e finiture industriali.

Un primo blocco ospita l'Officina Manutenzione Attività e l'Officina sperimentazione veicoli elettrici che nasce come unico ambiente poi diviso in due da una parete in muratura in laterizio fonoisolante. A seguire un secondo blocco destinato a Magazzino-Stoccaggio rifiuti anch'esso diviso internamente da una parete in blocchi di

calcestruzzo vibro compresso. Completa la struttura autorizzata, un piano ammezzato destinato ad ufficio (Rif. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68/724/94 del 25.03.2003) ricavato internamente al Magazzino.

A ridosso di questi blocchi insistono tre box metallici destinati a deposito ricambi. Il blocco principale è disposto su due livelli.

Partendo dal piano seminterrato troviamo un primo Laboratorio destinato al deposito giornaliero della materia prima e semilavorati; tale ambiente è collegato con scala interna in ferro al piano superiore. A seguire un secondo Laboratorio dove avviene la fusione degli impasti e la carica secca.

Uscendo dalla struttura, nella parte più nascosta del complesso, ci sono alcuni locali in aderenza alla zona Fonderia Impasti, che racchiudono un wc, gli autoclavi per acqua potabile e non potabile, una zona "raddrizzatori", un locale pompe impianto antincendio.

Completa l'area una vasca depuratore in disuso con cabina di manovra, la cabina elettrica a servizio di parte dell'intero complesso e un manufatto a forma rettangolare, con tettoia esterna, con destinazione Formazione - Carica Batterie.

Al piano Terra la struttura principale ospita il Magazzino Materie Prime/Deposito e l'Officina Veicoli Elettrici; una vasta superficie pavimentata con pavimento industriale poco sfruttata.

E' stata inoltre creata, con struttura fissa leggera, travi e colonne in profilati di alluminio e copertura con teli in tessuto pvc, un'area delle dimensioni in pianta di 14,00 x 9,00 mt. per Deposito per operazioni di carico e scarico.

Completa il blocco un piccolo locale con accesso anche esterno destinato ai quadri elettrici e ai compressori.

Gli ultimi locali, i primi che incontriamo vedendo l'edificio dalla strada, sono gli uffici disposti sempre su due livelli ma partendo dal piano terra per arrivare al piano primo. Il blocco è dotato sia di scala interna per accedere al piano primo, sia di scala esterna per rendere il piano primo indipendente.

I locali hanno finiture più decorose di quelli finora descritti, gli ambienti sono divisi da pareti attrezzate, i pavimenti risultano in ceramica e finto parquet, i solai sono controsoffittati.

Al Piano Terra, oltrepassando la hall, c'è il reparto Spogliatoio Uomini/Donne e la Sala Ristoro con i primi tre ambienti destinati ad ufficio, al Piano Primo tutta l'area è destinata a uffici con una piccola sala d'attesa.

Tutti i locali sono dotati di impianti funzionanti.

L'agibilità dei locali è stata rilasciata il 11.05.2006 prot. n. 2207.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione di tutti i locali individuati (**Allegato 3**).

La consistenza del terreno su cui sorge il complesso è pari a mq. 7.370,00 di cui in base al PRG vigente:

(Art. 52) - Tessuto prevalentemente produttivo mq. 5.690,00 (Art. 50)

- Verde privato mq. 820,00

Zona Agricola mq. 860,00

Tali parametri urbanistici, considerando un indice di fabbricabilità pari al 60% della SUL, ci indicano che le maggiori superfici riscontrate in sede di sopralluogo, sono condonabili con Permesso di Costruire in Sanatoria.

Ricadono all'interno del Foglio 14 le particelle 9 e 197 (Immobile B.2) che verranno valutate con il Blocco B.

La particella 197 è il parcheggio e l'area di manovra del corpo B di estensione pari a mq. 1.575,00, mentre la particella 9 è tenuta a Bosco per un'estensione di mq. 4.020,00. Da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monterubbiano in data 23/10/2013, le particelle ricadono parte in Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale, parte in tessuto prevalente produttivo e parte in verde privato.

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 utilizzate per il rilascio del parere di conformità degli impianti antincendio (**Allegato 4**) e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici (**Allegato 5**), 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:

- **Uffici:** 247,00 + 242,00 + 28,00 = Mq. 517,00 (coefficiente di ponderazione 1)
- **Laboratori e Magazzini:** 86,00 + 448,00 + 270,00 + 460,00 + 446,00 + 172,00 + 134,00 = Mq. 2016,00 (coefficiente di ponderazione 1)
- **Locali accessori:** 13,00 + 50,00 + 47,00 + 13,00 = Mq. 123,00 (coefficiente di ponderazione 0,25)

- **Capannone in acciaio e pvc:** Mq. 126,00 (coefficiente di ponderazione 0,50) La superficie commerciale ponderata sarà pari quindi a mq. 2.627,00.-

Situazione catastale:

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 il blocco A tale obbligo sussiste e pertanto, avendo riscontrato ampliamenti che ne modificano la consistenza, sarà necessario procedere ad una variazione catastale sia per quanto riguarda la presentazione di nuove planimetrie, sia per quanto riguarda l'inserimento in mappa (tipo mappale) di nuove strutture.

Si ipotizza un costo totale della variazione (comprensiva di rilievi metrici e topografici, disegni, tasse catastali, ecc.) pari ad €. 3.000,00.

Dovrà essere inoltre presentata una denuncia di variazione colturale.

Difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato: Per le opere difforme non valutabili in termini di superficie o di volume, relative alle modifiche interne, la regolarizzazione di tali difformità prevede un'istanza mediante la presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria sostenendo un costo a forfait di euro 516,00 (oblazione) maggiorato del 10%, oltre ai diritti di segreteria €. 100,00 e 3 marche da bollo da €. 16,00. Oltre chiaramente all'onorario per il Tecnico. Per gli ampliamenti e/o nuovi insediamenti in zona produttiva industriale è prevista una sanzione, previa presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria, pari al doppio del parametro massimo (€./mq. 5,16 x 2).

Principali Modifiche interne:

- Parete divisoria tra officina manutenzione attività e officina sperimentazione veicoli elettrici:
- Realizzazione di parete divisoria reparto magazzino:
- Diversa distribuzione interna zona uffici e realizzazione bagni negli spogliatoi:

Principali modifiche esterne:

- Realizzazione di box metallici utilizzati come strutture fisse:
- Realizzazione di capannone con copertura in telo pvc:
- Realizzazione di box:

- Realizzazione impianti tecnologici:
- Realizzazione entrata uffici :

La particella 11 del foglio 14 confina, partendo da Nord e in senso orario, con la Strada Via Monti, con le particelle 153 e 187 del foglio 15, vertice con la particella 306 del foglio 15 e a seguire con le particelle 15-14-13-99-98 e 27 del foglio 13.

- Descrizione dell'Immobile B

Il Blocco B edificato sulla **particella 128** del foglio 13 è composto, in pianta, da un unico complesso di forma irregolare, frutto di vari ampliamenti sviluppatesi a partire dal 1989 e, tramite diversi interventi edilizi, arrivato alla consistenza attuale. I vari titoli edilizi sono elencati nell'apposita sezione della presente relazione.

Il primo insediamento è stato ricostruito nel 1995 a causa di un incendio che ha distrutto gran parte della struttura.

di mt. 21,00 x mt. 28,00 con altezza variabile 4,20/5,80/5,50, è impostato su due navate da mt. 14,00 + 7,00.

Le strutture verticali sono parte in calcestruzzo armato e parte in acciaio con pilastri e travi di tipo ad anima piena completamente intelaiata con pilastri incastrati al piede; orditura secondaria con profili omega da 100*60*30*3. Fondazioni a plinti diretti e platea di collegamento.

Tamponamento perimetrale e muro centrale con muratura in blocchi di argilla espansa dello spessore costante di cm. 30.

Gli spazi produttivi e i magazzini presentano finiture di tipo industriale con rivestimenti e impianti specifici per i singoli ambienti di lavorazione.

L'agibilità di questo primo blocco è stata rilasciata il 16.09.1998 n. 6864 e il 14.07.1999 (per gli uffici) n. 3917.

L'ampliamento, avvenuto nel 2000, è costituito da un solo piano terra, tranne che sul lato sud-ovest, dove sono ubicati al piano terra il vano sosta, gli spogliatoi e l'infermeria, mentre al piano primo un vano deposito.

L'area del piano terra è destinata a deposito batterie finite. La superficie ampliata ha riguardato 2.100 mq circa con altezza massima di mt. 7,00.

Le fondazioni sono profonde su pali i c.a. collegati da travi; nel lato ovest interrato, esiste un sottopassaggio che collega l'ampliamento con la struttura esistente. Il sottopassaggio è stato realizzato con muri controterra e solettone in c.a. La struttura portante è su pilastri e travi in c.a.p., i pilastri sono incastrati al piano delle fondazioni tramite plinti a bicchiere. La porzione del fabbricato con due piani è stata realizzata con struttura portante in elevazione su travi e pilastri in cemento armato; i solai della struttura prefabbrica sono realizzati con tavelloni in c.a.p. mentre quello del piano primo è stato realizzato con solaio in latero-cemento dello spessore H=20+4. La tamponatura del manufatto è stata eseguita con pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm. 20.

L'agibilità del manufatto è stata rilasciata nel 2002 prot. 1638.

L'ultimo atto rintracciato è un Permesso di Costruire, il n. 06/2006 del 8.11.2006 Prot. 4573/2006, che riguarda un ampliamento del blocco uffici per una superficie

complessiva utile lorda di mq. 187,53, realizzato sono nello "scheletro" e mai ultimato.

Con accesso dalla via Monti, il lotto risulta recintato con muretto in calcestruzzo e rete tipo orso grill e dotato di ampio parcheggio.

Tutti i locali sono dotati di impianti funzionanti.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione di tutti i locali individuati.

La consistenza del terreno su cui sorge il complesso è pari a mq. 19.210,00, di cui in base al PRG vigente:

(Art. 52) – Tessuto prevalentemente produttivo mq. 11.027,00 (Art.

50) – Verde privato mq. 1.693,00

(Art. 42) Zona agricola di rilevante valore territoriale – mq. 6.490,00

Tali parametri urbanistici, considerando un indice di fabbricabilità pari al 60% della SUL, ci indicano che le maggiori superfici riscontrate in sede di sopralluogo, sono condonabili con Permesso di Costruire in Sanatoria.

A valle dell'area recintata, è presente una ulteriore superficie di terreno pari a mq. 10.860,00 che come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monterubbiano in data 23/10/2013, ricade in Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale.

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 utilizzate per il rilascio del parere di conformità degli impianti antincendio e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici, i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima e pertanto si ottengono i seguenti parametri:

– **Uffici:** 243,00 + 319,00 + 54,00 = Mq. 616,00 (coefficiente di ponderazione 1,10)

– **Laboratori e Magazzini:** 1.515,00 + 2.678,00 = Mq. 4.193,00 (coefficiente di ponderazione 1)

– **Locali accessori:** 35,00 + 68,00 + 315,00 + 126,00 = Mq. 544,00 (coefficiente di ponderazione 0,25)

– **Ampliamento uffici:** Mq. 188,00 (coefficiente di ponderazione 0,10) La

superficie commerciale ponderata sarà pari quindi a mq. 5.025,00.-

Situazione catastale:

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 il blocco B tale obbligo sussiste e pertanto, avendo riscontrato ampliamenti che ne modificano la consistenza, sarà necessario procedere ad una variazione catastale sia per quanto riguarda la presentazione di nuove planimetrie, sia per quanto riguarda l'inserimento in mappa (tipo mappale) di nuove strutture.

In particolare deve essere riportato in pianta l'ampliamento (in corso di costruzione) in aderenza al blocco uffici, l'intero piano primo sopra la zona spogliatoi a cui si accede da scalinata esterna.

Si ipotizza un costo totale della variazione (comprensiva di rilievi metrici e topografici, disegni, tasse catastali, ecc...) pari ad €. 5.000,00.

Dovrà essere inoltre presentata una denuncia di variazione culturale.

Difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato: Per le opere difformi non valutabili in termine di superficie o di volume, relative alle modifiche interne, la regolarizzazione di tali difformità prevede un'istanza mediante la presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria sostenendo un costo a forfait di euro 516,00 (oblazione) maggiorato del 10%, oltre ai diritti di segreteria €. 100,00 e 3 marche da bollo da €. 16,00. Oltre chiaramente all'onorario per il Tecnico. Per gli ampliamenti e/o nuovi insediamenti in zona produttiva industriale è prevista una sanzione, previa presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria, pari al doppio del parametro massimo (€/mq. 5,16 x 2).

Principali Modifiche interne:

- Modifiche pareti interne
- Realizzazione di pareti divisorie:

Principali modifiche esterne:

- Realizzazione di box metallici utilizzati come strutture fisse:
- Realizzazione impianti tecnologici :

La particella 128 del foglio 13 confina, partendo da Nord e in senso orario, con le particelle 130, 129, 82, 64, e 81 del foglio 14, con la Strada Via Monti e a seguire con le particelle 197-9 e vertice 109 del foglio 14.

Descrizione dell'Immobile C

Il Blocco C edificato sulla **particella 283** del foglio **15** è composto da un unico capannone industriale con relativo depuratore e annesso blocco in muratura dove è posizionata la sala controllo e un ulteriore manufatto per il Deposito Batterie (attività di recupero R13).

La costruzione è stata realizzata nel 1996 ottenendo l'agibilità con prot. n. 5752 del 16.09.1998, mentre l'ampliamento (blocco attività di recupero) è stato ultimato nel 2010 con agibilità ottenuta con prot. n. 2953 del 26.06.2010.

I vari titoli edilizi sono elencati nell'apposita sezione della presente relazione.

Le fondazioni del capannone sono su pali in cemento armato gettati ad una profondità di 9,00 mt. collegati tra loro da cordoli di base anch'essi in cemento armato; la struttura portante in elevazione è su pilastri e travi prefabbricate in c.a.p.. I pilastri hanno dimensioni di cm. 60 x 60, mentre i pannelli prefabbricati di tamponamento hanno uno spessore di cm. 20.

La costruzione destinata a deposito rifiuti da sottoporre ad attività di recupero R13 è una struttura, unico piano, la cui copertura è a capanna. Le fondazioni sono sempre su pali diametro 60, struttura portante in elevazione con pilastri e travi in c.a., quest'ultime a spessore di solaio, il solaio di copertura è in latero-cemento dello spessore $h = 16 + 4$.

Con accesso dalla via Monti, il lotto risulta recintato e situato nella parte più depressa dell'intero complesso.

Esternamente al capannone principale è stato posizionato un Box in lamiera zincata con struttura in ferro delle dimensioni di circa 8,00 x 3,00 ed in aderenza allo stesso, una struttura fissa leggera, travi e colonne in profilati di alluminio e copertura con teli in tessuto pvc, un'area delle dimensioni in pianta di 33,50 x 10,00 mt. $h = 6,25$ per Deposito Batterie e Deposito prodotto finito.

Tutti i locali sono dotati di impianti funzionanti.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione di tutti i locali individuati.

La consistenza del terreno su cui sorge il complesso è pari a mq. 20.701,00, di cui in base al PRG vigente:

(Art. 52) - Tessuto prevalentemente produttivo mq. 7.745,00 (Art. 50)

- Verde privato mq. 10.871,00

Parcheggio mq. 2.085,00

Tali parametri urbanistici, considerando un indice di fabbricabilità pari al 60% della SUL, ci indicano che le maggiori superfici riscontrate in sede di sopralluogo, sono condonabili con Permesso di Costruire in Sanatoria.

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 utilizzate per il rilascio del parere di conformità degli impianti antincendio e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici, i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima e pertanto si ottengono i seguenti parametri:

- **Laboratorio Industriale** = Mq. 1000,00 (coefficiente di ponderazione 1)
- **Locali accessori**: 92,00 + 64,00 + 24,00 = Mq. 180,00 (coefficiente di ponderazione 0,25)

- **Capannone in acciaio e pvc:** Mq. 335,00 (coefficiente di ponderazione 0,50) La superficie commerciale ponderata sarà pari quindi a mq. 1.213,00.-

Situazione catastale:

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 il blocco C tale obbligo sussiste e pertanto, avendo riscontrato ampliamenti che ne modificano la consistenza, sarà necessario procedere ad una variazione catastale sia per quanto riguarda la presentazione di nuove planimetrie, sia per quanto riguarda l'inserimento in mappa (tipo mappale) di nuove strutture.

Si ipotizza un costo totale della variazione (comprensiva di rilievi metrici e topografici, disegni, tasse catastali, ecc.) pari ad €. 3.000,00.

Difformità riscontrate rispetto allo stato autorizzato: Per gli ampliamenti e/o nuovi insediamenti in zona produttiva industriale è prevista una sanzione, previa presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria, pari al doppio del parametro massimo (€/mq. 5,16 x 2).

Principali Modifiche:

- Realizzazione di capannone con copertura in telo pvc:
- Realizzazione di box metallico

La particella 283 del foglio 15 confina, partendo da Nord e in senso orario, con le particelle 151, 294, 15, 152, 70, 342, 189 e 153 del foglio 15, e a seguire con la Strada Via Monti

- **Descrizione dell'Immobile D**

Il Blocco D edificato sulla **particella 285** del foglio **22** di Monterubbiano è ubicato in Corso Italia nn. 6-8-10 e fa parte di un fabbricato di maggiore estensione. Denominato "Hotel Ristorante degli Sforza", situato nell'antico e suggestivo borgo medievale di Monterubbiano, sulle colline marchigiane, a pochi chilometri dal mare e dai Monti Sibillini, la struttura è dislocata su 4 piani e dispone di 11 camere da letto con bagno, tv, frigobar ed aria condizionata, 2 sale ristorante per una capienza di 260 persone (60 dei quali nella sala-Belvedere, meraviglioso "balcone" sui Monti Sibillini), 1 bar, 1 salone maxi schermo.

Nel Piano di Recupero il fabbricato è individuato come edificio privo di qualunque valore storico ambientale, in contrasto con l'ambiente, derivante da interventi che hanno alterato totalmente i caratteri volumetrici e/o architettonici dell'edificio originario. I vari titoli edilizi sono elencati nell'apposita sezione della presente relazione.

Si accede alla struttura, struttura mista in muratura e cemento armato, di forma irregolare (L), da un portico che consente l'ingresso alla Hall e ad una Sala Polivalente. A seguire un ampio locale destinato a Bar con un secondo ingresso indipendente sempre sulla Via Corso Italia. Il piano è dotato di servizi e locali deposito; due scale interne alla struttura, consentono di raggiungere i piani sovrastanti e il piano seminterrato dove è collocata una prima cucina.

L'immobile è dotato di impianto ascensore.

Al piano primo un prima sala ristorante, capienza circa 200 persone, di forma rettangolare con sala lavaggio; al piano secondo le undici camere da letto tutte con bagno interno.

Al piano terzo una seconda sala Ristorante (sala Belvedere), capienza 60 persone, con sala d'attesa e cucina e un terrazzo che abbraccia due lati del piano. Esiste anche un piano quarto (copertura) che in planimetria era collegato da una scala in ferro che partiva dal balcone del piano terzo (Concessione in sanatoria n. 67/724/94 del 23.03.2003), oggi non più esistente.

I locali attualmente non sono gestiti, l'attività di ristorazione e di affitta camere è terminata da sei mesi e internamente sono evidenti situazioni che necessitano di manutenzione ordinaria.

L'agibilità dei locali è stata rilasciata il 20.08.2007 – Agibilità n. 3228.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione di tutti i locali individuati.

La superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato (nello specifico il valore di mercato è stato ricavato con il metodo di stima "a camera", parametro usato nel settore alberghiero, è stata ricavata avvalendosi delle planimetrie catastali e di quelle depositate in Comune e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici, i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Si riportano solo a titolo puramente documentale, le superfici dei vari ambienti:

Hall – Bar e Sala Polivalente	
Porticato e balconi/terrazze	
mq. 159,00	
mq. 85,00	
Magazzini, Depositi, Locali Accessori	mq. 89,00
Area riservata ai Ristoranti	mq. 547,00
Albergo/Camere	mq. 276,00

Situazione catastale:

Sarà necessario presentare, anche in questo caso, una variazione catastale per sistemare la diversa distribuzione degli spazi interni al Piano 3° avvenuta a seguito dell'ultima pratica presentata in Comune. Altre piccole variazioni, ma che non incidono sulla rendita catastale, sono la creazione di un tramezzo nel vano caldaia, l'eliminazione della scala in ferro esterna che porta al terrazzo di copertura.

Il costo da sostenere per tale variazione, indicativamente è di €. 500,00.

Per le opere difformi non valutabili in termini di superficie o di volume, relative alle modifiche interne, la regolarizzazione di tali difformità prevede un'istanza mediante la presentazione di una domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria sostenendo un costo a forfait di euro 516,00 (oblazione) maggiorato del 10%, oltre ai diritti di segreteria €. 100,00 e 3 marche da bollo da €. 16,00

- Descrizione dell'Immobile E

Il Blocco E edificato sulla **particella 264** del foglio **22** di Monterubbiano è ubicato in Piazza del Mercato n. 5 e fa parte delle mura della Chiesa di Sant'Agostino. L'edificio, pur non essendo vincolato, ha in corso una pratica per la "verifica di interesse su edificio ex Convento Sant'Agostino" che comunque non coinvolge il subalterno oggetto di stima.

Non è stato possibile accedere all'immobile per lo stato di precarietà in cui versa lo stesso; è stato possibile fotografare solo alcune stanze dall'esterno essendo lo stesso elevato su due piani fuori terra.

Dotato di una corte identificata con la particella 263 del foglio 22, il lotto risulta parzialmente recintato; al piano terra troviamo i locali di sgombero, cantina, legnaia, ingresso, la cui conformazione è tipica delle case in muratura di epoca remota con pilastri in mattoni, volte in mattoni che risultano intonacate. Al piano primo, dalla planimetria allegata, risultano esserci vari locali quadrati e/o rettangolari la cui ubicazione non consente un comodo utilizzo dell'abitazione.

I locali attualmente non sono abitati e non sono agibili e pertanto non è possibile attestare la conformità catastale.

Ciò sarà possibile solo a seguito di interventi di puntellamento dei solai che consentono l'accesso alla struttura.

La documentazione fotografica allegata integra e completa, per quanto possibile, la descrizione del bene.

Si riportano, solo a titolo puramente documentale, le superfici dei vari ambienti, avendo optato per una stima del bene "a corpo".

Considerando anche il fatto che le unità immobiliari sono da ristrutturare completamente e che la ristrutturazione dell'intero complesso ex Convento Sant'Agostino, quando attuata, "peserà" notevolmente sugli immobili in termini di "rata condominiale":

- - Unità Foglio 22 particella 264 sub 8 Categoria A/3 **mq. 36,00**
- - Unità Foglio 22 particella 263 sub 3 graffata con la particella 264 sub 7 Categoria A/2

-

Corte esterna

mq. 310,00

-	Superfetazione (da demolire)	mq. 4,00
-	Locali di sgombero Piano Terra	mq. 249,00
-	Abitazione Piano 1°	mq. 183,00

Normativa antincendio per i Blocchi A - B - C: Tutte le pratiche in merito alla conformità delle strutture alla normativa Antincendio, sono curate dalla Studio Tecnico di Ingegneria della Sicurezza e dell'Ambiente del Dott. Ing. Sergio Moretti di Porto San Giorgio:

Il blocco A è fornito di Attestazione prot. n. 0011640 del 22/10/2013 il cui rinnovo periodico di conformità antincendio dovrà essere presentato entro il 11.06.2018.

Il blocco B attualmente è scoperto da CPI perché sono state apportate delle modifiche e si sta procedendo al nuovo rilascio (certificato scaduto in data 22.10.2013)

Il blocco C è fornito di Attestazione prot. n. 003867 del 05/04/2012 il cui rinnovo periodico di conformità antincendio dovrà essere presentato entro il 04.04.2017

- 3- VERIFICA CORRISPONDENZA DATI .

Nella relazione ex art. 160 comma 2 della Legge Fallimentare a firma dell'Avv. Nullo Palazzetti, Revisore Contabile, al punto 6 "*I beni oggetto di valutazione*" vengono così descritti "*I beni immobili su cui grava il privilegio sono rappresentati da n. 3 complessi immobiliari siti in Monterubbiano in Via Monti situati, rispettivamente, a nord, a sud ed a sud-est rispetto alla medesima via nonché di n. 2 immobili posti nel centro storico di Monterubbiano, tutti meglio descritti nella perizia asseverata dall'Ing. Roberto Santarelli di Porto San Giorgio in data 17 luglio 2013*".

Nella perizia sono compresi anche alcuni appezzamenti di terreno che completano l'area di pertinenza dei fabbricati industriali.

Nel Contratto d'Affitto dell'Azienda alla FIB srl viene specificato che per Azienda si intende: *L'azienda della Concedente nella sua universalità ubicata in Monterubbiano (FM), Via Monti n.13 avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di impresa di cui in premessa lett. a), composta e costituita da tutti i beni che la compongono ed in particolare Autorizzazioni, Beni di Terzi, Beni Strumentali, Brevetti, Contratti, Dipendenti, Lista Clienti, Marchi, Partecipazioni e Stabilimento, così come definiti e descritti, anche se in modo esaustivo e completo, nel documento che qui si unisce quale Allegato B), e nei rispettivi allegati, con la esclusione di quanto previsto al successivo art. 2.1 lett. (b).*

Ora nell'Allegato B.5 (Allegato 6) vengono indicati solo alcuni degli immobili dell'Azienda e quindi sarebbe auspicabile una integrazione del Contratto carente proprio nella parte che descrive i beni oggetto di Affitto.

**ISCRIZIONI
IPOTECARIE e
TRASCRIZION**

(Allegato 7)

I.

- 4 -

A carico della "SOCIETA' FAAM di *** sas" con sede in Monterubbiano Corso Italia 54
Codice Fiscale 00419270442**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con atto di Compravendita a rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 09.02.1980 rep. 198540/11452, il Signor *****, vende e trasferisce a favore della FAAM sas il seguente immobile:

Appezamento di terreno senza fabbricati sito nel Comune di Monterubbiano, riportato in catasto con le partt. 11 - 141 - 142 - 143 - 12 e 144 della superficie di mq 6355,00

A carico della "SOCIETA' FAAM S.P.A." con sede in Monterubbiano Codice Fiscale 00419270442, relativamente al periodo 02-01-1982 al 18-10-2013, esistono le seguenti formalità:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/04/1982 - Registro Particolare 1599 Registro Generale 2316 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Pubblico Atto Notaio Dott. Giuseppe Carrioli in Porto Sant'Elpidio in data 30/3/1982 rep n. 202791/12514 registrato a Fermo il 5/4/1982 al n. 1149.

2) TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/1987 - Registro Particolare 5228 Registro Generale 7607

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Con atto di Compravendita a rogito notaio Mario Danielli di Fermo in data 04.12.1987 rep. 27845/10385, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Terreno con entrostante fabbricato elevato a due piani fuori terra e realizzato per la sola parte strutturale in Monterubbiano, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio 14 part. 9 e 10 della superficie di mq. 7.400.

A carico della "FAAM S.P.A." con sede in Monterubbiano Codice Fiscale 00419270442, relativamente al periodo 02-01-1982 al 18-10-2013, esistono le seguenti formalità:

1). TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/11/1983 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5894

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con atto di Compravendita a rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 08.11.1983 rep. 205666/13205, il Signor *****, vende e trasferisce a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Frustolo di terreno in Monterubbiano, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio 14 part. 135 della superficie di ha 00.10.15.

5). TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/1988 - Registro Particolare 4909 Registro Generale 6987

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con atto di Compravendita a rogito notaio Walter Fileni di Porto San Giorgio in data 24.11.1988 rep. 62296/8267, la società FASHION CLOGS sas, vende e trasferisce a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Manufatto (capannone) artigianale in Monterubbiano, non censito né denunciato in catasto, edificato su porzione di terreno descritto al foglio 13 particella 128 e particella 130 della superficie di mq. 3.340.

..... o m i s s i s (formalità fuori ventennio/cancellate)

10). TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/1996 – Registro Particolare 2283 Registro Generale 3219

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 60653 del 30/05/1996 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 30.05.1996 rep. 60653, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Terreni in Monterubbiano, descritti al catasto terreni al Foglio 15 con le particelle 2 della superficie di ha 00.83.79, 184 della superficie di ha 00.94.85, 185 della superficie di ha 00.11.87, 186 della superficie di ha 00.09.50 e 188 della superficie di ha 00.07.00.

11). TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1998 – Registro Particolare 4768 Registro Generale 6851 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMM.-TRIBUNALE Repertorio 107/98 del 16/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Con atto giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio 13 particella 62 di ha 00.32.40, particella 68 di ha 00.58.70 e 82 di ha 00.18.30.

12). TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/1998 – Registro Particolare 4926 Registro Generale 7071 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMM.-TRIBUNALE Repertorio 106/98 del 16/10/1998

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Con atto giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio 13 particella 126 di ha 00.23.70, particella 127 di ha 00.40.10, particella 129 di ha 00.20.10 al Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 149 Natura D/7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali.

14). TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/2000 – Registro Particolare 2842 Registro Generale 4257

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 67518 del 03/06/2000 ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 03.06.2000 rep. 67518, il Signor ***** vende e trasferisce a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio 22 con la particella 285

subalterni 7 Categoria C/1 consistenza mq. 124 – 8 Categoria C/1 consistenza mq. 27 – 9 Categoria C/2 consistenza mq. 39 e 10 Categoria D/2.

15). TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/08/2001 – Registro Particolare 4254 Registro Generale 6070 Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 70299 del 06/08/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP) Documenti

successivi correlati:

16). Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2001 – Registro Particolare 4534 Registro Generale 6484

Pubblico ufficiale DANIELLI MARIO Repertorio 70299 del 06/08/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4254 del 2001

Con atto di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 06.08.2001 rep. 70299, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio 22 con la particella 263 subalterno 1 Categoria A/2 consistenza 9,5 vani graffata con la particella 459 e subalterno 2 Categoria A/3 consistenza 2 vani.

La nota prodotta è relativa ad una rettifica sulle particelle erroneamente indicate con i numeri 283/1 e 283/2 in luogo di quelle esatte 263/1 e 263/2.

18). TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/08/2007 – Registro Particolare 5265 Registro Generale 9086 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 7535/2610 del 30/07/2007

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Con atto di divisione a rogito notaio Mori Alessandro in Fermo repertorio 7535/2610 del 30.07.2007 alla FAAM Spa vengono assegnate le unità distinte al Foglio 22 particella 285 sub 7, 10 e 14.

19). ISCRIZIONE CONTRO del 20/09/2007 – Registro Particolare 2398 Registro Generale 10109 Pubblico ufficiale MORI ALESSANDRO Repertorio 7726/2683 del 19/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 6.374% – Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 10 anni

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobilabile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 22 Particella 285 Subalterno 7 Consistenza 124 metri quadri Natura C1 – NEGOZI E BOTTEGHE Indirizzo CORSO ITALIA N. civico SNC Piano T

Immobilabile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 22 Particella 285 Subalterno 10 Consistenza – Natura D2 – ALBERGHI E PENSIONI Indirizzo CORSO ITALIA N. civico SNC Piano ST12

Immobilabile n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 22 Particella 285 Subalterno 14 Consistenza 16 metri quadri Natura C2 –
MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo CORSO ITALIA N. civico SNC Piano S1

A favore

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA – S.C.** Sede
CASTIGNANO (AP) Codice fiscale 01465720447 Domicilio ipotecario eletto
CASTIGNANO – VIA GALVONI 1

20). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 995 Registro Generale
3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del
18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese €
1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 10 anni

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI N. civico SNC Piano T Immobile n.

2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile

n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.**

Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 Domicilio ipotecario eletto VERONA
– VIA GARIBALDI 1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 810 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

21). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 996 Registro Generale
3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del
18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 1.000.000,00
Totale € 2.000.000,00

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile

n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. Sede PESARO (PS)**
Codice fiscale 02249950417 Domicilio ipotecario eletto PESARO – VIA GAGARIN 216
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 811 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

22). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 997 Registro Generale
3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del
18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 1.000.000,00
Totale € 2.000.000,00

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile

n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER
ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA –
SOCIETA' COOPERATIVA** Sede CASTIGNANO (AP)

Codice fiscale 01465720447 Domicilio ipotecario eletto CASTIGNANO – VIA GALVONI 1
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 812 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

23). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 998 Registro Generale
3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del
18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 1.000.000,00
Totale € 2.000.000,00 Durata 10 anni

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI

Denominazione o ragione sociale **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. Sede JESI (AN)**
Codice fiscale 00078240421 Domicilio ipotecario eletto JESI – VIA DON BATTISTONI 4

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 813 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

24). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 999 Registro Generale
3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del
18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00 Durata 10 anni

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile

n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **BANCA DELLE MARCHE – S.P.A.** Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto ANCONA – VIA MENICUCCI NN. 4/6

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 814 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

25). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 1000 Registro Generale 3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del 18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00 Durata anni 10

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Denominazione o ragione sociale **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** Sede SPOLETO (PG) Codice fiscale 01959720549 Domicilio ipotecario eletto SPOLETO – PIAZZA L. PIANCIANI 5

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 815 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

26). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 1001 Registro Generale 3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del 18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 700.000,00 Totale € 1.400.000,00 Durata anni 10

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto ROMA – VIA VITTORIO VENETO 119

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 816 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

27). ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2010 – Registro Particolare 1002 Registro Generale 3979 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31375/10434 del 18/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 400.000,00 Tasso interesse annuo 5,07% – Spese € 400.000,00 Totale € 800.000,00 Durata anni 10

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Denominazione o ragione sociale **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.** Sede FERMO (AP) Codice fiscale 00112540448 Domicilio ipotecario eletto FERMO – VIA DON ERNESTO RICCI 1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 817 del 08/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

28). ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2010 – Registro Particolare 1184 Registro Generale 4722 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 31472/10506 del 11/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 4% – Spese € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00 Durata 10 anni

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile n. 1 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 13 Particella 128 Subalterno 6 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T

Immobile n. 2 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 14 Particella 11 Subalterno 3 Natura D1 – OPIFICI Indirizzo VIA MONTI Immobile n. 3 Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio 15 Particella 283 Subalterno 1 Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

A favore

Denominazione o ragione sociale **UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A.** Sede VERONA (VR) Codice fiscale 03656170960 Domicilio ipotecario eletto VERONA – VIA GARIBALDI 1

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1025 del 09/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

Nota: Nell'identificazione degli immobili su cui grava l'ipoteca, dall'iscrizione **20)** all'iscrizione **28)** l'immobile 3 viene indicato come Foglio 15 Particella 283 subalterno 1 – In effetti con VARIAZIONE Catastale del 20/04/2010 n . 5042 .1/2010 in atti dal 20/04/2010 (protocollo n . AP0086589) AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, il subalterno 1 aveva già cambiato l'identificativo il Foglio 15 Particella 283 subalterno 2.

Riepilogando:

1. **Sugli immobili identificati nel Lotto 4 con la lettera D:**

Immobili siti in MONTERUBBIANO(AP)

* Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio **22** Particella **285** Subalterno **7** Consistenza 124 metri quadri Natura C1 –

* Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

C

Foglio **22** Particella **285** Subalterno **14** Consistenza 16 metri quadri Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo CORSO ITALIA N. civico SNC Piano S1 **GRAVA L'ISCRIZIONE 19)**

B

(Parte Lotto 2) e (Lotto 3):

Sugli immobili identificati con le lettere A (Lotto 1) Immobili

siti in MONTERUBBIANO(AP)

Immobile A = Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio **14** Particella **11** Subalterno **3** Natura D1 – OIFICI Indirizzo VIA MONTI

Immobile B = Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio **13** Particella **128** Subalterno **6** Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI SNC Piano T-1

Immobile C = Catasto FABBRICATI Sezione urbana –

Foglio **15** Particella **283** Subalterno **2** Natura D7 – FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo VIA MONTI Piano T

B.2

GRAVANO LE ISCRIZIONI DALLA 20) ALLA 28)

B.1

e (Parte Lotto 2)

Sugli immobili identificati con le lettere E (Parte Lotto 4) non gravano ipoteche (Allegato 17).

- 5 - ELENCO DEI COMPROPRIETARI:

Come già indicato nei punti precedenti gli immobili sono di proprietà della:
"FAAM S.P.A." con sede in Monterubbiano Via Monti 13 Codice Fiscale 00419270442
Proprietà 1/1.

-6 - ELENCO DOMANDE GIUDIZIALI:

A carico di tutti gli anzidetti cespiti,
esiste la seguente formalità:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2013 - Registro Particolare 5133
Registro Generale 7521
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2054/2013 del 08/10/2013 ATTO
GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

- 7 - STORIA CATASTALE IMMOBILI: (Allegato 8)

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Mario Danielli di Fermo in data 04.12.1987 rep. 27845/10385, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Terreno con entrostante fabbricato elevato a due piani fuori terra e realizzato per la sola parte strutturale in Monterubbiano, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio **14** part. **9** e **10** della superficie di mq. 7.400.

La particella **9** per una superficie di mq. 4.020 e la particella **10** per una superficie di mq. 3.380.

Storia catastale particella 9 del foglio 14: Dall'impianto meccanografico del 09/10/1970 Incolto Produttivo classe U ha 00.40.20 Reddito Dominicale €. 0,21 Reddito Agrario €. 0,21

Storia catastale particella 10 del foglio 14: Con tipo mappale 43545/91 in atti al 30/11/1991 la particella viene prima frazionata conservando lo stesso identificativo per ha 00.17.90 e prendendo l'identificativo **183** per ha 00.15.90, la particella **10** viene quindi soppressa e passa al foglio **13** con l'identificativo **144**.

La particella **144** con stessa variazione viene soppressa e unita alla particella **128** Ente Urbano.

La particella **183** con tipo mappale 85071/97 del 29.08.1997 viene soppressa e frazionata nelle particelle **196** e **197**. La particella **197** di ha 00.15.75 e la particella **196** di ha 00.00.15.

La particella **196** sempre con tipo mappale 85071/97 viene soppressa e unita al foglio **13** particella **148**. Con variazione geometrica del 10/09/1997 n. 2265 la particella **148** viene soppressa e unita al foglio **13** particella **128** Ente Urbano.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Giuseppe Carrioli di Porto Sant'Elpidio in data 08.11.1983 rep. 205666/13205, il Signor *****, vende e trasferisce a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Frustolo di terreno in Monterubbiano, il tutto descritto al catasto terreni al Foglio **14** part. **135** della superficie di ha 00.10.15.

Storia catastale particella 135 del foglio 14: Con variazione d'ufficio n. 387 del 09/02/1990 la particella **135** viene soppressa e unita alla particella **11** del foglio **14**.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Walter Fileni di Porto San Giorgio in data 24.11.1988 rep. 62296/8267, la società FASHION CLOGS sas, vende e trasferisce a favore della FAAM Spa il seguente immobile:

Manufatto (capannone) artigianale in Monterubbiano, non censito né denunciato in catasto, edificato su porzione di terreno descritto al foglio **13** particella **128** e particella **130** della superficie di mq. 3.340.

Storia catastale particella 128 del foglio 13: La particella **128** di ha 00.19.30 deriva dal frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 della particella **68**. Con tipo mappale 43545/91 variazione d'ufficio del 12.11.1991 nella particella **128** viene compresa la particella **144** per una superficie totale di ha 00.37.20 e con stessa variazione la particella **128** passa all'Ente Urbano. Con variazione geometrica **13** per una superficie totale di ha 00.37.35. Con tipo mappale del 29/05/2000 n. 1232.1/2000 in atti dal 29.05.2000 (protocollo n. 7216) l'Ente Urbano diventa di ha 01.36.15 inglobando le particelle **68** e **149** del foglio **13**.

Storia catastale particella 130 del foglio 13: La particella **130** di ha 00.14.10 deriva dal frazionamento n. 24177 della particella **82** in atti dal 14.02.1979.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 30.05.1996 rep. 60653, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Terreni in Monterubbiano, descritti al catasto terreni al Foglio **15** con le particelle **2** della superficie di ha 00.83.79, **184** della superficie di ha 00.94.85, **185** della superficie di ha 00.11.87, **186** della superficie di ha 00.09.50 e **188** della superficie di ha 00.07.00.

Storia catastale particella 2 del foglio 15: Con variazione geometrica del 06.05.1997 n. 1194.1/1997 in atti dal 06.05.1997 la particella **2** all'impianto meccanografico del 09/10/1970 di ha 00.83.79 viene soppressa e unita alla particella **283** del foglio **15**.

Storia catastale particella 184 del foglio 15: Con variazione geometrica del 06.05.1997 n. 1194.1/1997 in atti dal 06.05.1997 la particella **184** derivante dal frazionamento del 15/07/1974 n. 30277 di ha 00.94.85 viene soppressa e unita alla particella **283** del foglio **15**.

Storia catastale particella 185 del foglio 15: Con variazione geometrica del 06.05.1997 n. 1194.1/1997 in atti dal 06.05.1997 la particella **185** derivante dal frazionamento del 15/07/1974 n. 30277 di ha 00.11.87 viene soppressa e unita alla particella **283** del foglio **15**.

Storia catastale particella 186 del foglio 15: Con variazione geometrica del 06.05.1997 n. 1194.1/1997 in atti dal 06.05.1997 la particella **186** derivante dal frazionamento del 15/07/1974 n. 30277 di ha 00.09.50 viene soppressa e unita alla particella **283** del foglio **15**.

Storia catastale particella 188 del foglio 15: Con variazione geometrica del 06.05.1997 n. 1194.1/1997 in atti dal 06.05.1997 la particella **188** derivante dal frazionamento del 15/07/1974 n. 30277 di ha 00.07.50 viene soppressa e unita alla particella **283** del foglio **15**.

* **Con atto** giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa ***** i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio **13** particella **62** di ha 00.32.40, particella **68** di ha 00.58.70 e **82** di ha 00.18.30.

Storia catastale particella 62 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **62** di ha 00.56.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando anche la particella **126** di ha 00.23.70.

Storia catastale particella 68 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **68** di ha 01.18.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970, conservando lo stesso identificativo per una superficie di ha 00.58.70. Con tipo mappale del 29/05/2000 n. 1232.1/2000 in atti dal 29/05/2000 (prot. n. 7216) la particella **68** viene soppressa e unita alla particella **128** del foglio **13**.

Storia catastale particella 82 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **62** di ha 00.56.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando la particella **129** di ha 00.20.10 e **130** di ha 00.14.10.

* **Con atto** giudiziario del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo furono alienati a favore della FAAM Spa ***** i seguenti immobili:

Terreni in Comune di Monterubbiano distinti al Catasto Terreni con il Foglio **13** particella **126** di ha 00.23.70, particella **127** di ha 00.40.10, particella **129** di ha 00.20.10 al Catasto Fabbricati Foglio **13** particella **149** Natura D/7 Fabbricati costruiti per esigenze industriali.

Storia catastale particella 126 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **62** di ha 00.56.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando la particella **126** di ha 00.23.70.

Storia catastale particella 127 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **68** di ha 01.18.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando la particella **127** di ha 00.40.10 e variando anche le particelle **68** e **128**. Con tipo mappale del 01/10/1998 n. 2535.1/1998 in atti dal 01/10/1998 la particella **127** viene soppressa e unita alla **149** Ente Urbano.

Storia catastale particella 129 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **82** di ha 00.52.50 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando la particella **129** di ha 00.20.10.

Storia catastale particella 149 del foglio 13: Con frazionamento del 19/11/1973 n. 24177 in atti dal 14/02/1979 viene variata la particella **68** di ha 01.18.10 all'impianto meccanografico del 09/10/1970 generando la particella **127** di ha 00.40.10. Con tipo mappale del 01/10/1998 n. 2535.1/1998 in atti dal 01/10/1998 la particella **127** viene soppressa e unita alla particella **149** Ente Urbano. Con tipo mappale del 29/05/2000 n. 1232.1/2000 in atti dal 29/05/2000 (prot. n. 7216) la particella **149** viene soppressa e unita alla n. **128** del foglio **13**.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 03.06.2000 rep. 67518, il Signor ***** vende e trasferisce a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio **22** con la particella **285** subalterni **7** Categoria C/1 consistenza mq. 124 - **8** Categoria C/1 consistenza mq. 27 - **9** Categoria C/2 consistenza mq. 39 e **10** Categoria D/2.

Storia catastale particella 285 sub 9: Con Frazionamento del 26/07/2007 n. 6938.1/2007 in atti dal 26/07/2007 (protocollo n. AP0234697) per trasferimento di diritti il sub **9** viene soppresso e vengono originati i sub **13** e **14**.

* **Con atto** di Compravendita a rogito notaio Danielli Mario di Fermo in data 06.08.2001 rep. 70299, i Signori ***** vendono e trasferiscono a favore della FAAM Spa i seguenti immobili:

Porzione di Fabbricato descritto al catasto al Foglio **22** con la particella **263** subalterno **1** Categoria A/2 consistenza 9,5 vani graffata con la particella **459** e subalterno **2** Categoria A/3 consistenza 2 vani.

La nota prodotta è relativa ad una rettifica sulle particelle erroneamente indicate con i numeri 283/1 e 283/2 in luogo di quelle esatte 263/1 e 263/2.

Storia catastale particella 263 sub 1: Con variazione del 15/04/2004 n. 16057.1/2004 in atti al 15/10/2004 (Variazione per modifica identificativo) la particella 263/1 diventa 263 sub 3 graffata alla 264 sub 7.

Storia catastale particella 263 sub 2: Con variazione del 15/04/2004 n. 16058.1/2004 in atti al 15/10/2004 (Variazione per modifica identificativo) la particella 263/2 diventa 264 sub 8.

UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

- 8 -

La destinazione urbanistica prevista nel Piano Regolatore generale vigente, approvato, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92 e smi, con delibera Consiliare n. 27 del 30/07/2007 conformemente al parere definitivo di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 152 del 14/05/2007, come da Certificato di Destinazione Urbanistica, è la seguente (**Allegato 9**):

Per l'area distinta la foglio 13 particelle 62-82-126-129-130:

Art. 42 delle Norme Tecniche - Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale.-

Per l'area distinta al foglio 14 particelle 9 - 197

In parte : Art. 42 delle Norme Tecniche - Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale.-

In parte : Art. 52 delle Norme Tecniche - Tessuto prevalentemente produttivo

In parte : Art. 50 delle Norme Tecniche - Verde Privato

Le aree sono soggette alle prescrizioni del PRG, in modo specifico: Art. 24 (ambiti di tutela dei versanti)

Art. 26 (ambiti di tutela orientata del centro storico) Art. 28 (area di presumibile interesse archeologico)

Art. 43 (patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole) Art. 44 (nuove costruzioni nelle aree agricole).

Le aree sopra richiamate sono soggette inoltre alle prescrizioni di cui al capo IV del DPR 380/2001 e smi ad oggetto "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" ricadendo all'interno di zona sismica.

Tutti gli edifici ubicati nei fogli di mappa 13-14-15 ricadono in Zona "tessuto Prevalentemente Produttivo Art. 52" – Per tessuto prevalentemente produttivo si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni produttive (artigianali e industriali).

Per gli edifici ricadenti in Centro Storico, dove vige il Piano di Recupero:

– Per l'edificio individuato in questo elaborato con la lettera D si applica l'art. 11

"Trasformazioni Edilizie". Edifici privi di qualunque valore storico ambientale in contrasto con l'ambiente derivante da interventi che hanno alterato totalmente i caratteri volumetrici e/o architettonici dell'edificio originario.

– Per l'edificio individuato in questo elaborato con la lettera E si applicano gli articoli 9 "Risanamento conservativo" e 11 "Demolizioni senza ricostruzione". Gli interventi di risanamento conservativo si applicano a tutti quegli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico. In particolare l'immobile fa parte delle mura della Chiesa di Sant'Agostino, dove è prevista la demolizione di una superfetazione evidenziata nella documentazione fotografica. L'edificio, pur non essendo vincolato, ha in corso una pratica per la "verifica di interesse su edificio ex Convento Sant'Agostino" che comunque non coinvolge il subalterno oggetto di stima.

REGOLARITA' EDILIZIA

- 9 -

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Monterubbiano, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi protocollo n. 3844 del 22/10/2013 (**Allegato 10**), le pratiche relative alla Società FAAM Spa sono state, nel corso dei vari anni, un numero consistente e pertanto, al fine di evitare il più possibile confusione, vengono distinte per anno e per edificio:

Immobile A Foglio 14 particella 11 sub 3.-

- Concessione edilizia in sanatoria del 25.03.2003 n. 68/725/94- Realizzazione di piano ammezzato
- Concessione edilizia/Licenza n. 295 del 30.11.1977 - Costruzione di tettoia prefabbricata
- Concessione edilizia/Licenza a n. 459 del 18.06.1981 - Costruzione di capannone ad uso artigianale
- Concessione edilizia/Licenza n. 547 del 20.01.1984 in variante alla n. 459
- Concessione edilizia/Licenza n. 655 del 20.01.1984 - Costruzione di impianto di trattamento delle acque di scarico
- Concessione edilizia/Licenza n. 703 del 22.07.1985 - Ampliamento complesso industriale
- Concessione edilizia/Licenza n. 50 del 19.12.1986 - Costruzione di serbatoio interrato
- Concessione edilizia/Licenza n. 2 del 22.01.1988 - Ampliamento e riattamento di struttura esistente a laboratorio artigianale e uffici
- Concessione edilizia/Licenza n. 2 del 11.02.1989 - Costruzione di deposito per rifiuti solidi urbani
- Concessione edilizia/Licenza n. 8 del 06.05.1989 - Costruzione di piazzale di sosta mediante ciottolame
- Autorizzazione n. 4 del 06.03.1990 - Costruzione di impianto di depurazione e smaltimento acque reflue

- Denuncia di inizio Attività n. 2767 del 13.05.1994 - Modifiche su fabbricato industriale
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 1884 del 15.04.1995 - Ampliamento e modifiche interne.
- Concessione edilizia/Licenza n. 2 del 18.01.2000 - Modifiche interne e prospettive fabbricato
- Concessione edilizia/Licenza n. 3 del 20.01.2000 - Modifiche interne e prospettive fabbricato
- Denuncia di inizio attività n. prot. 2767 del 13.05.2004
- Agibilità n. 2207 del 11.05.2006
- Permesso di costruire n. 10/2007 del 22.12.2007 - Esecuzione di lavori di rifacimento della copertura su accessorio adiacente al laboratorio industriale
- Permesso di costruire n. 9 del 05.09.2008 - Realizzazione di un magazzino a servizio di una attività industriale
- SCIA n. 1645 del 12.04.2011- Modifiche interne e prospettive su fabbricato

Immobile B Foglio 13 particella 128 sub 6.-

- Nulla Osta rilasciato in data 21.12.1974 in capo a Maggiolini Luigi
- Concessione Edilizia n. 433 del 05.06.1980 a nome di Giusti Domenico e Marconi Maria
- Concessione edilizia/Licenza n. 34 del 22.12.1989 - Costruzione di laboratorio artigianale
- Concessione edilizia/Licenza n. 10 del 29.04.1994 - Variante a costruzione laboratorio artigianale
- Concessione edilizia/Licenza n. 35 del 02.12.1994 - Costruzione di capannone industriale e palazzina uffici
- Concessione edilizia/Licenza n. 3 del 26.04.1995 - Ripristino capannone destinato a formazione di batterie
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 01.02.1997 - Ricostruzione di capannone incendiato
- Agibilità n. 6864 del 16.09.1998
- Concessione edilizia/Licenza n. 2 del 30.03.1999 - Ampliamento edificio industriale e modifica uffici
- Agibilità n. 3917 del 14.07.1999 per palazzina uffici
- Concessione edilizia n. 02/2000 del 18.01.2000 - Modifiche interne e prospettive fabbricato (corpo B)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 10 del 19.10.2000 - Variante ampliamento edificio industriale alla concessione 2/99
- Agibilità n. prot. 1638/2002
- Denuncia di inizio attività n. 3668 del 05.07.2004 - Realizzazione spazio di manovra per autocarri
- Permesso di costruire n. 10 del 28.05.2005 - Modifica piano terra e soppalco con realizzazione passaggio esterno coperto su edificio industriale.
- Denuncia di inizio attività n. 3152 del 20.07.2006 - Realizzazione di scala esterna e modifica Piano Terra e soppalco di fabbricato industriale
- Permesso di costruire n. 6 del 08.11.2006 - Ampliamento Piano terra e Primo piano ad uso uffici annesso al fabbricato industriale

Immobile C Foglio 15 particella 283 sub 2.-

- Denuncia di inizio attività n. 3480 del 11.06.1996 - Scavo e rinterro per costruzione di nuovo edificio
- Concessione edilizia n. 20 del 05.09.1996 - Costruzione di laboratorio industriale
- Concessione edilizia/Licenza n. 23 del 04.12.1996 - Opere di urbanizzazione primaria
- Concessione edilizia/Licenza n. 24 del 04.12.1996 - Sistemazione di terreno vegetale per piantumazione e coltivazione per usi agricoli
- Denuncia di inizio attività n. 2862 del 16.05.1997 - Variante alla Concessione edilizia n. 20/96
- Denuncia di inizio attività n. 6060 del 07.11.1997 - Realizzazione di recinzione
- Agibilità di laboratorio industriale n. 5752 del 16.09.1998 e Attestazione Prot. 1776 del 1604.2010
- Denuncia di inizio attività n. 4174 del 17.05.2001 - Installazione di impianto di areazione
- Denuncia di inizio attività n. 7806 del 04.10.2001 - Costruzione vasche di depurazione interrate
- Denuncia di inizio attività n. 976 del 18.02.2002 - Realizzazione di impianti tecnologici per depuratore
- Denuncia di inizio attività n. 6942 del 26.11.2002 - Completamento di impianti tecnologici per depuratore
- Denuncia di inizio attività n. 5454 del 12.11.2005 - Realizzazione di recinzione di proprietà con rete metallica plastificata
- Denuncia di inizio attività n. 2029 del 21.04.2008 - Realizzazione di cabina elettrica a servizio di laboratorio industriale
- Denuncia di inizio attività n. 2780 del 24.07.2008 - Installazione deposito gasolio ad uso privato in contenitore rimovibile
- Denuncia di inizio attività n. 3998 del 03.09.2008 - Realizzazione deposito rifiuti da recuperare
- Permesso di costruire n. 14 del 18.12.2008 - Realizzazione di deposito rifiuti da sottoporre ad attività di recupero
- Agibilità n. 2953 del 26.06.2010 del fabbricato per deposito rifiuti

Immobile D Foglio 22 particella 285 sub 7 - 10 e 14.-

- Concessione edilizia in sanatoria n. 67-724/94 e 60-47/85 del 25.03.2003
- Realizzazione di scala in ferro e ringhiera per utilizzo terrazzo di copertura.
- Licenza edilizia prot. n. 2761 del 21.12.1962
- Concessione edilizia/Licenza n. 33 del 08.09.1988 - Risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario
- Autorizzazione n. 6 del 12.04.1989 - Installazione insegna su facciata edificio
- Autorizzazione edilizia n. 8 del 26.11.1991 - Installazione di targa con annesso campanello
- Concessione edilizia/Licenza n. 2 del 18.01.1992 - Lavori di ampliamento interni ed esterni su Hotel

- Denuncia di inizio attività n. 1444 del 05.04.2007 - Modifiche interne al terzo piano con ampliamenti bagni, in un fabbricato adibito ad Hotel Ristorante
- Agibilità n. 3228 del 20.08.2007 - Fabbricato adibito ad hotel ristorante.
- Denuncia di inizio attività n. 1754 del 05.04.2008 - Modifiche interne piano terzo di fabbricato esistente con cambio di destinazione d'uso
- Denuncia di inizio attività n. 936 del 24.02.2009 - Modifiche interne al piano

terzo dell'Hotel degli Sforza

- Denuncia di inizio attività n. 1410 del 20.03.2009 - Tinteggiatura pareti esterne Hotel degli Sforza

Immobile E Foglio 22 particella 263 sub 3 ~ 264 sub 7 e 264 sub 8 -

- Immobile edificato ante 01 Settembre 1967 - Nessun titolo edilizio rintracciato in archivio.

- 10- SITUAZIONE AMBIENTALE:

La FAAM S.p.A. produce accumulatori al piombo/acido di due tipi: batterie per avviamento (per autovetture, motoveicoli, veicoli industriali, natanti, veicoli tattici, auto d'epoca) e batterie industriali (trazione, semistazionarie e stazionarie).

Tralasciando la descrizione del ciclo produttivo, la ditta è in possesso dell'Autorizzazione Ambientale Integrata n. 66/S08 del 03/08/2006 oggi volturata alla FIB srl (**Allegato 11**).

Con decreto della Provincia di Ascoli Piceno n. 83 del 25 marzo 2003, rilasciato ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 203/88, che sostituisce i decreti regionali di autorizzazione n.191/AMB/TR del 07/07/1999 e n. 299/AMB/TR del 04/08/1999, sono state autorizzate le emissioni in atmosfera.

La rete idrica di scarico dell'impianto è divisa in tre reti fognarie indipendenti prive di qualunque interazione tra loro, riguardanti l'una le acque domestiche, l'altra le acque meteoriche e l'ultima le acque industriali.

L'azienda FAAM S.p.A. è in possesso dell'autorizzazione agli scarichi idrici n° 99/04 rilasciata dalla provincia di Ascoli Piceno in data 27/02/2004 con determina n° 979/GEN (n° 52/SA).

La ditta scarica, in modo discontinuo, le acque reflue industriali in acque superficiali (Fosso della Valle).

Le acque provenienti dai reparti Assemblaggio Polipropilene, Fonderia e Impasto, Formazione Carica Secca, Assemblaggio Batterie Speciali sono raccolte in una vasca di accumulo e poi inviate tramite rete interna al depuratore aziendale di tipo chimico-fisico multistadio.

L'acqua usata nel reparto Formazione Batterie invece viene riciclata insieme all'acqua utilizzata nell'abbattitore ad umido, avvalendosi di una cisterna interrata di stoccaggio nella quale si ha un ricambio, temporizzato, di tre metri cubi d'acqua al giorno. Essa è direttamente collegata con l'impianto di depurazione.

La quantità di rifiuti prodotti dall'azienda, in relazione alle diverse fasi del ciclo produttivo, ammonta a 360 tonnellate all'anno, dati ricavati dal MUD, di cui 110 t sono rifiuti speciali non pericolosi e 250 t rifiuti speciali pericolosi.

L'azienda si disfa dei propri rifiuti, conformemente a quanto disposto dalla normativa vigente, tramite società autorizzate, ricorrendo, per dieci tipologie di essi al recupero esterno, per le restanti cinque, invece, allo smaltimento esterno. I rifiuti urbani sono inviati a discarica autorizzata ai sensi della legislazione vigente.

L'area di competenza allo stabilimento non ha mai subito bonifiche ambientali e non è mai stata sottoposta alla procedura di cui al D.Lgs. 152/2006.

Nei grafici sono riportati gli andamenti degli indicatori.

RIFIUTI PERICOLOSI						
RIFIUTO	CER	2007	2008	2009	2010	2011
		kg	kg	kg	kg	kg
Rifiuti contenenti altri metalli pesanti (piastre di scarto)	060405	144.100	151.060	119.150	131.817	124.495
Pitture e vernici di scarto contenenti solventi organici o altre sostanze pericolose	080111	0	0	0	0	0
Scorie della produzione primaria e secondaria	100401	122.210	158.630	118.970	115.070	98.545
Olio esausto per circuiti idraulici non clorurati	130110	120	40	50	0	50
Olio esausto per motori, ingranaggi, lubrificante	130205	130	180	100	0	50
Imballaggi contenenti residui di sostanze pericolose	150110	205	500	163	120	100
Rifiuti contenenti altri metalli pesanti (Materiali assorbenti, filtranti, stracci, indumenti, protettivi)	150202	2.630	1.698	1.150	1.716	500
Rifiuti oleosi non specificati altrimenti	160107	0	0	0	0	0
Batterie al piombo ns. produzione	160601	201.060	170.240	195.890	201.220	274.340
Tubi fluorescenti ed altri rifiuti contenenti mercurio	200121	28	34	16	14	15
Imballaggi metallici contenenti matrici solide porose pericolosi, compresi contenitori a pressione vuoti	150111	0	0	180	15	20
Apparecchiature fuori uso, contenenti componenti pericolosi diversi da quelle di cui alle voci 160209 e 160212	160213	100	0	0	0	0
Toner per stampa esauriti	080318	60	30	40	62	69
TOTALI RIFIUTI		470.643	482.412	435.709	450.034	498.184
TOTALE BATTERIE PRODOTTE		712.805	800.371	735.000	742.100	623.308
INDICATORE: Kg rifiuti / batterie prodotte		0,660	0,603	0,593	0,606	0,799
TOTALE PIOMBO ACQUISITATO		4.853.320	5.578.014	5.365.000	5.571.896	5.581.144
INDICATORE: Kg rifiuti / kg PIOMBO ACQ		0,097	0,086	0,081	0,081	0,089

Riepilogo produzione Rifiuti Pericolosi negli anni e andamento della quantità di rifiuti prodotti per unità di prodotto finito.

RIFIUTI NON PERICOLOSI						
RIFIUTO	CER	2007	2008	2009	2010	2011
		kg	kg	kg	kg	kg
Fango da depurazione	060503	133.530	84.240	95.200	114.270	68.620
Incrostazioni e loppe (scorie di fusione)	101003	0	0	0	0	0
Imballaggi in legno	150103	17.920	40.200	13.400	20.740	12.340
Imballaggi in più materiali	150106	28.790	23.240	27.600	15.300	25.200
Imballaggi in Plastica	150102	5.620	5.620	3.240	0	7.420
Vetro	160120	980	0	0	1.740	2.540
Rottame di ferro	170405	9.500	16.080	15.320	20.400	30.750
Rifiuti urbani non differenziati	200301	12.170	17.780	24.900	22.760	24.180
Fanghi delle fosse settiche (acque di spurgo di origine cloacale)	200304	8.760	4.000	3.990	7.220	6.700
Terre e rocce diverse da quella di cui alla voce 170503	170504	0	0	0	0	0
rifiuti non specificati altrimenti	160199	240	0	0	0	0
Apparecchiature fuori uso, diverse da quelle di cui alle voci da 16 02 09 a 16 02 13	160214	160	0	0	0	0
Materiali isolanti diversi da quelli di cui alle voci 17 06 01 e 17 06 03	170604	3.320	0	0	900	680
Carta e Cartone	200101	0	0	0	0	6.000
Plastica	170203	310	0	0	0	0
TOTALI RIFIUTI		221.300	191.160	183.650	203.330	184.430
TOTALE BATTERIE PRODOTTE		712.805	800.371	735.000	742.100	623.308
INDICATORE : Kg rifiuti / batterie prodotte		0,310	0,239	0,250	0,274	0,296
TOTALE PIOMBO ACQUISITATO		4.853.320	5.578.014	5.365.000	5.571.896	5.581.144
INDICATORE: Kg rifiuti / kg PIOMBO ACQ		0,046	0,034	0,034	0,036	0,033

Riepilogo produzione Rifiuti NON Pericolosi negli anni e andamento della quantità di rifiuti prodotti per unità di prodotto finito.

La sistemazione dei piazzali e delle aree adibite allo stoccaggio dei rifiuti pericolosi e non pericolosi garantisce che il suolo sottostante e circostante il sito produttivo non venga contaminato.

I contenitori per i rifiuti pericolosi sono impermeabili e muniti di coperchio per evitare il dilavamento da acqua piovana, oltre che resistenti all'aggressione chimica come certificato dal produttore.

L'impianto di depurazione è stato progettato in modo da minimizzare il rischio di contaminazione del suolo da acque di processo o da additivi dell'impianto; le operazioni di pulizia possono essere eseguite facilmente e senza rischi.

I serbatoi di stoccaggio delle sostanze chimiche sono posizionati fuori terra in un'area lontana dalle zone di movimentazione; la pavimentazione sottostante ed un muretto perimetrale impediscono che eventuali perdite percolino nel terreno circostante.

Dai sopralluoghi effettuati è stata individuata una zona, a ridosso del Depuratore del Blocco A, che andrebbe necessariamente pulita e sistemata per la presenza di vario materiale da portare a discarica.

Il problema maggiore è determinato dalla presenza di tubazioni interrato (alcune non ispezionabili) per:

- il trasporto delle acque reflue dai reparti all'impianto di depurazione;
- il trasporto dell'acido solforico dai serbatoi di stoccaggio ai luoghi di utilizzo.
- Fosse Imhoff.
- Vasca Interrata Recupero Fanghi da Reparto Impasto.

L'azienda tuttavia adotta un piano di controllo per la verifica dello stato delle tubazioni e delle vasche che ha escluso ad oggi perdite sul terreno.

Gli impianti di abbattimento delle emissioni in atmosfera impediscono il rilascio di polveri che potrebbero ricadere sul suolo circostante.

Per quanto concerne l'inquinamento del suolo riconducibile ai peculiari processi produttivi, al fine di valutare in modo inopinabile una possibile contaminazione indotta e non voluta eventualmente prodotta dall'uso dell'area da parte dell'azienda, si è proceduto ad eseguire una serie di carotaggi del terreno delle aree interne reputate più critiche (complessivamente 5 punti distribuiti nei reparti Impasto, Taglia-placche, Deposito pani piombo, Assemblaggio Batterie Speciali e Formazione Batterie) seguite da indagine analitica su campioni prelevati alla profondità di 1 e 2 metri.

I risultati ottenuti, confrontati con un ulteriore punto preso esternamente all'azienda hanno confermato che gli anni di attività non hanno in alcun modo intaccato la natura del suolo su cui sorge l'insediamento produttivo di FAAM S.p.A..

Amianto - Il fabbricato esposto a Sud-ovest (Blocco A) è quello più vecchio e la copertura è stata realizzata con lastre di cemento fibrorinforzato con amianto ("Eternit"). La superficie di tali coperture è di circa 2.000 mq; tuttavia, nel corso del 2010 è stata smantellata buona parte della copertura (circa 1.600 mq), limitando la vecchia copertura ai soli reparti di Assemblaggio e Formazione batterie speciali.

Al fine di tenere sotto controllo il livello di dispersione delle fibre di amianto è stato predisposto apposito controllo analitico biennale (tramite laboratorio di analisi esterno).

Dall'ultima analisi effettuata nel luglio 2013 dal laboratorio Chemicontrol srl di Fermo (**Allegato 12**) e della relativa relazione sullo stato dei manufatti, si evince che le coperture in cemento amianto, interessano strutture accessorie e presentano un omogeneo stato di invecchiamento risultando strutturalmente integre con alcune fratture ai bordi dovute ad urti.

L'esame visivo fa emergere la presenza di alcuni sfilamenti superficiali e la presenza di microrganismi vegetali.

Le prove di friabilità hanno evidenziato che il materiale presenta un nucleo sufficientemente compatto.

L'ubicazione, le modalità di fissaggio del materiale e la destinazione d'uso dell'edificio consigliano nel tempo l'incapsulamento o meglio, lo smaltimento del materiale contenente amianto.

Il giudizio finale delle indagini svolte colloca il materiale, per quanto riguarda il lato interno, nella fascia "Stato di conservazione moderato" e per quanto riguarda il lato esterno "Stato di conservazione scadente".

Questo obbliga la ditta ad attuare un programma di verifica dello stato della copertura ravvicinato nel tempo e la nomina di un responsabile del rischio amianto, già nominato nella persona del Sig. Marinelli Alessandro nato a Fermo il 26.08.1980.

Occorre immediatamente sanare i bordi delle fratture e le microfratture con materiale incapsulante.

- 11/12- STATO DEGLI IMMOBILI:

Con Contratto d'Affitto d'Azienda a firma del Notaio Alessandro Mori di Fermo Rep. 16700 Raccolta 6949 del 26.02.2013 (**Allegato 13**) l'intero cespite è stato dato in locazione dalla Società "FAAM Spa in LIQUIDAZIONE" alla Società "FIB srl" con sede legale a San Potito Sannitico Strada provinciale per Gioia - Centro Aziendale Quercete.

Il corrispettivo annuo per l'affitto dell'Azienda è stato fissato in complessivi Euro 250.000,00 oltre iva, con durata di mesi 72 a decorrere dal 01.03.2013 con rinnovo automatico di uguale periodo.

Per tutta la durata del Contratto, la Affittuaria ha concesso in uso gratuito alla "FAAM Spa in liquidazione" alcuni locali facenti parte dell'edificio identificato con il foglio 13 particella 128, (Allegato F del Contratto d'Affitto), per la gestione amministrativa delle operazioni della Procedura di Concordato e per la conservazione di documenti e gestione del magazzino.

Non risultano invece occupati e utilizzati gli immobili ubicati nel Centro Storico di Monterubbiano e precisamente l'Immobile D - Foglio 22 particella 285 sub 7 - 10 e 14.- e l'Immobile E. - Foglio 22 particella 263 sub 3 ~ 264 sub 7 e 264 sub 8 -.

Non risulta costituito nessun Condominio e dalle informazioni raccolte non esistono spese straordinarie approvate, debiti condominiali e tabelle millesimali.

– **13 – VINCOLI:**

Non risulta che il Comune di Monterubbiano sia inserito in specifici piani di risanamento ambientale, o specifici Piani Regionali, Provinciali o di Bacino. Non sono quindi previsti vincoli che possano comportare limitazioni urbanistiche e territoriali per l'area occupata dall'insediamento industriale della ditta FAAM S.p.A. Le prescrizioni varie e le indicazioni urbanistiche sono riportate sul certificato di destinazione urbanistica, sulle NTA e sulle Norme del Piano del Centro Storico, tutte allegate in Stralcio alla presente relazione.

– **14/15 – DIVISIBILITA' DEI LOTTI:**

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti dei beni in oggetto, si ritiene logico alienare gli stessi in quattro lotti, secondo le attuali proprietà costituite. Si fa riferimento anche all'art. 577 del c.p.c. che recita "*La divisione in lotti non puo' essere disposta se l'immobile costituisce un'unita' colturale o se il frazionamento ne potrebbe impedire la razionale coltivazione.*"

Una vendita frazionata creerebbe una riduzione sicuramente del valore di alienazione essendo i beni già organizzati con propri manufatti e attrezzature e autonomi.

In sintesi si avrà:

LOTTO 1 – Foglio 14 particella 11 sub 3

LOTTO 2

- Foglio 13 particella 128 sub 6
- Foglio 13 part. 126 di Ha 0.23.70 Bosco Ceduo di classe 2
- Foglio 13 part. 129 di Ha 0.20.10 Pascolo di classe 1
- Foglio 13 part. 62 di Ha 0.32.40 Bosco Ceduo di classe 2
- Foglio 13 part. 82 di Ha 0.18.30 Pascolo di classe 1
- Foglio 13 part. 130 di Ha 0.14.10 Pascolo di classe 1
- Foglio 14 part. 197 di Ha 0.15.75 Seminativo di classe 4
- Foglio 14 part. 9 di Ha 0.40.20 Incolto Produttivo di classe U

LOTTO 3 – Foglio 15 particella 283 sub 2

LOTTO 4 – Foglio 22 particella 285 sub 7 – 10 e 14.–
Foglio 22 particella 263 sub 3 ~ 264 sub 7 e 264 sub 8 –.

Al Fabbricato Principale del **Lotto 2** si ritiene corretto attribuire tutti i terreni essendo, parte degli stessi, o pertinenza o direttamente confinanti.

All'immobile indicato come "Hotel degli Sforza" **Lotto 4** ubicato in Centro Storico si ritiene corretto alienarlo congiuntamente all'unità immobiliare di Piazza del Mercato

(ex Chiesa Sant'Agostino) sia perché il valore dell'unità immobiliare da ristrutturare è veramente irrisorio ed è improponibile una vendita separata, sia perché la vicinanza dei due immobili potrebbe favorire la vendita dell'intero Blocco per un uso associato dei beni.

Non trattandosi di pignoramento di quota, chiaramente non si ritiene necessario valutare se sia possibile la separazione delle quote in natura spettanti ai debitori.

- 16 - STIMA E CRITERI DI STIMA:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, in modo particolare quelli a destinazione industriale, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni.

La scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima non può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (per la scarsità di valori storici di confronto), ma piuttosto determinando un valore di riproduzione deprezzato che tenga conto del più probabile valore di capannoni industriali in condizioni normali al quale vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello dei capannoni a struttura in elementi in cemento armato prefabbricato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione,

e soprattutto del valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in forte calo.

Se si considerano le rilevazioni del secondo trimestre 2013 è facile constatare che non si interrompono i tassi negativi del mercato immobiliare, specialmente nel settore terziario, commerciale e produttivo, variazione negativa iniziata addirittura nel 2005.

A titolo puramente statistico il mercato immobiliare italiano si colloca tra i più penalizzati, considerato che i prezzi degli immobili in genere nel nostro mercato quest'anno dovrebbero scendere del 5,5% (dopo il -5,4% nel 2012), con una marcata accelerazione nell'ultimo trimestre (-7,2%).

Per quanto concerne i capannoni in questione (Lotti A - B e C), alla luce delle considerazioni sopra esposte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato" o meglio "valore effettivo di realizzo", si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "valore di surrogazione", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un immobile di tipologia analoga (produttiva nel caso) presentante la medesima utilità di quello oggetto di stima. Questo criterio è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei

quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro da parte del bene immobile da stimare (come nella fattispecie) nonché in caso di edifici a destinazione speciale, cioè difficilmente convertibili ad altri usi o nel caso di edifici di futura costruzione.

L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun ordinario operatore per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue specifiche esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Nella fattispecie la realizzazione dei complessi è avvenuta non in tempi recentissimi e quindi con materiali e tecnologie costruttive e in base a regolamenti e normative dell'epoca meno restrittive di quelle odierne.

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di un edificio ai fini di una stima col criterio del valore di surrogazione, si è fatto riferimento sia ad una pubblicazione ritenuta fondamentale per gli addetti al settore, "Prezzi Tipologie Edilizie" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita ed annualmente aggiornata dalla DEI che fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici-estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa, sia da informazioni documentate e raccolte sul posto sulla costruzione di alcuni complessi industriali che la Italfabbricati Spa di Casoli di Atri (TE) sta realizzando in territorio di Montegranaro (Lotto 63) e Sant'Elpidio a Mare (Lottizzazione API 9bis).

Il costo medio ricavato da queste ricerche è risultato attestarsi attorno ad €. 480,00/mq.

Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre il deprezzamento subito per effetto dell'uso e della obsolescenza tecnologia e funzionale. Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

dove D rappresenta il coefficiente di deprezzamento del valore a nuovo ed A il rapporto tra l'età in anni dell'edificio e la sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente di deprezzamento C_d

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo C_{rip} per ottenere il valore di riproduzione deprezzato V_{rip} :

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 65 anni. A questo proposito si osservi che i capannoni in questione hanno 25 anni (media) e che, con opportuni interventi di manutenzione, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 40 anni.

Quindi risulta

$$A = 38,46\%$$

$$D = 21,55\%$$

$$C_d = 78,45\%$$

Quindi il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni risulta pari a

$$V_{rip} = 0,785 \times 480 = 376,80 \text{ € /mq}$$

Sussiste peraltro la consapevolezza che i capannoni, per essere resi pienamente funzionali ed idonei all'utilizzo quale stabilimento industriale ovvero insediamento misto logistico-produttivo, necessitano di ulteriori interventi per ovviare all'obsolescenza.

E' evidente anche che tale metodo non può cogliere la svalutazione connessa ad un particolare andamento del mercato immobiliare. Negli ultimi anni la situazione economica del paese ha determinato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari, soprattutto per quelli a destinazione produttiva, che nel nostro caso si può stimare nella misura del 40%.

Pertanto il valore attuale degli immobili si scosta dai valori su indicati e si attesta intorno ai **226,00 € /mq.**

A questo punto, sotto un profilo estimativo, sono secondarie le valutazioni sulle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei complessi oggetto di valutazione.

Nella ricerca dei dati utili e statistici effettuata per valutare i beni oggetto di perizia, sono state rintracciate alcune stime che attribuiscono valori nettamente superiori ai cespiti analizzati. Valori notevolmente diversi espressi in periodi migliori del mercato immobiliare, in condizioni più favorevoli di trattativa, per finalità diverse. Si ritiene comunque che ai beni sia stato attribuito un valore eccessivo.

(Stima Unicredit Corporate Banking a firma dei tecnici G.Rizzi e E.Giannone 11 marzo 2010 - Stima Centrobanca Gruppo UBI geometra Alberto Grossi 11.12.2009 - Stima Dott.Ing. Roberto Santarelli 11.05.2006)

Ai terreni, l'esperienza, le notizie acquisite ed il peso marginale che gli stessi rivestono in questa stima, consigliano un valore medio di **€ 1,00 al mq**, anche perché sono terreni che ricadono in ambiti di tutela e sono terreni incolti e non coltivabili.

Analizzando invece gli immobili del Centro Storico e tralasciando l'unità immobiliare di Piazza del Mercato (ex Chiesa Sant'Agostino) alla quale verrà attribuito un valore a corpo, la destinazione dell'immobile denominato "Hotel degli Sforza" è quella di una struttura turistico-ricettiva.

L'immobile oggetto di stima rientra nella categoria di beni "non ordinari" definiti più precisamente immobili "speciali".

L'albergo rientra nella categoria di edifici a "reddito"; infatti l'albergo è per definizione una unità immobiliare a destinazione terziaria, utilizzata a servizio di accoglienza in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa.

La suddetta premessa avrebbe dovuto rappresentare il punto di partenza nella scelta del criterio di stima da adottare per la valutazione del valore dell'immobile oggetto della presente; tale criterio è quello del probabile valore di capitalizzazione, considerando che la capitalizzazione costituisce la fase matematica della ricerca del valore di mercato attribuibile ad un bene immobile capace di produrre redditi secondo la ben nota formula $V=Bf/r$.

Ma il criterio estimativo per capitalizzazione dei redditi da applicare appunto nella valutazione del valore di un immobile capace di produrre reddito, quale è l'immobile oggetto della presente, presenta il limite che non esiste un arco temporale di almeno un anno di attività per cui i ricavi presi in considerazione non sono risultati attendibili avendo sicuramente influito sulla gestione dell'attività la situazione dell'azienda e l'inattività della struttura.

LOTTO 4

– Edificio denominato Hotel Ristorante degli Sforza (già descritto al punto 2 e 14) edificato sulla particella 285 del Foglio 22 e Porzione di edificio denominato ex Convento Sant'Agostino edificato sulla particella 263/264 foglio 22 (IMMOBILI D ed E):

Hotel Ristorante degli Sforza – camere n. 11 x €/camera 20.000,00 =	€. 220.000,00
Porzione di fabbricato ex Convento Sant'Agostino a corpo	€. 53.000,00

Detrazioni gravanti solo sull'immobile D:

–	Regolarizzazione urbanistica:		
	Permesso di Costruire in sanatoria	€.	800 Spese Tecniche
–	Regolarizzazione situazione catastale		
	Nuovo Docfa	€.	700
	Totale Detrazioni		<u>€. 3.000</u>

VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO QUATTRO

€.

270.000,00

(euro duecentosettantamila/00 in cifra tonda)

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Sig. G.D. Dott.ssa Angelica Capotosto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 della Società FAAM Spa in Liquidazione con sede in Monterubbiano Via Monti n. 13 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 **€ 2.246.000,00** (euro duemilioniduecentoquarantaseimila/00), restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato.

=====

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti 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, garantendo la sua presenza all'udienza del 25.02.2014.

Porto Sant'Elpidio 06.12.2013

IL TECNICO
(Geom. Roberto Carafa)



Carafa